

BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK

TENDANCES ET PERSPECTIVES 2024



TABLE DES MATIÈRES

05 AVANT-PROPOS

06 BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK 2024 : LES 10 POINTS CLÉS D'UNE ANNÉE IMPRÉVISIBLE

08 QUAND LES DIGITAL NOMADS RÉVOLUTIONNENT L'IMMOBILIER DE PRESTIGE



20 ULTRA-HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS : UN REPLI APRÈS DES ANNÉES DE CROISSANCE

La population mondiale UHNWI totalisait 395 070 personnes fin 2022, soit une baisse de 5,4% sur 12 mois. Il s'agit de la première baisse annuelle en quatre ans et de la plus forte contraction depuis 2015.

36 TENDANCES ET OPPORTUNITÉS

Si les UHNWI possèdent en moyenne 3,7 résidences à travers le monde, il est frappant de constater que leurs résidences secondaires sont majoritairement situées dans des grandes villes. À commencer par des valeurs sûres comme New York ou Londres.

42 PAROLES D'EXPERTS



Heidi Barnes (fondatrice de BARNES) et Thibault de Saint Vincent (président de BARNES) analysent les évolutions du marché de l'immobilier résidentiel haut de gamme à l'aune de l'année écoulée.

52 PALMARÈS DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES PAR LES HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS

- 1 - DUBAÏ
- 2 - MIAMI
- 3 - NEW YORK
- 4 - MADRID
- 5 - PARIS



74 RÉSIDENCES SECONDAIRES : LES DESTINATIONS EN VOGUE

Le top 5 des destinations de bord de mer et en montagne.



112 LES 20 DESTINATIONS À SUIVRE

- 1 - LONDRES
- 2 - ROME
- 3 - MILAN
- 4 - ISTANBUL
- 5 - BARCELONE
- 6 - BUDAPEST
- 7 - ABOU DABI
- 8 - BRUXELLES
- 9 - GENÈVE
- 10 - LISBONNE
- 11 - ATHÈNES
- 12 - MONACO
- 13 - MONTRÉAL
- 14 - BORDEAUX
- 15 - LYON
- 16 - DEAUVILLE
- 17 - BASSIN D'ARCACHON
- 18 - CÔTE BASQUE
- 19 - PROVENCE
- 20 - ILE DE RÉ

AVANT-PROPOS 2024, L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES ASPIRATIONS

En 2023, l'inflation généralisée, la hausse des taux d'intérêt et la flambée des prix des matières premières ont ajouté de la complexité à un contexte économique et géopolitique déjà difficile. L'élément le plus préoccupant fut l'aggravation de la situation au Proche-Orient en fin d'année 2023. Dans ce contexte d'incertitude globale, l'immobilier de prestige a une fois de plus confirmé son statut de valeur refuge et résisté aux turbulences des marchés financiers grâce à une prime accordée à l'excellence, à l'emplacement premium et à la qualité.

La clientèle UHNWI (*), composée principalement d'entrepreneurs, est aujourd'hui plus mobile que jamais, travaillant depuis n'importe où dans le monde. Cette mobilité accrue leur a permis d'envisager l'acquisition de plusieurs résidences, semi-principales ou semi-secondaires. Une tendance qui a émergé comme une réponse aux nouvelles aspirations de ces hommes et de ces femmes en quête de liberté géographique et de flexibilité professionnelle.

Le BARNES City Index 2024 met en lumière ce phénomène qui se traduit par une explosion du nombre d'entrepreneurs nomades. Ainsi, si certaines villes historiques comme New York, Paris et Londres continuent de résister en s'appuyant sur leurs fondamentaux malgré une fiscalité élevée, d'autres, comme Madrid, Lisbonne, Rome et Istanbul, ont adapté leur fiscalité pour attirer cette clientèle fortunée tout en entreprenant d'importants travaux de réhabilitation urbaine. De leur côté, Dubaï, Miami et Austin, « villes du futur » par excellence, semblent être installées pour longtemps dans le peloton de tête du BARNES City Index tant elles ont pris le pouls des nouveaux comportements des UHNWI et se sont adaptées aux besoins de cette clientèle en lui offrant le cadre idéal pour réaliser leurs projets.

Deux phénomènes semblent durablement installés : l'accroissement de la fortune des UHNWI, alimentée par les crises économiques successives et le développement de la population des entrepreneurs nomades. Dans ce tableau, l'immobilier de prestige s'affiche comme un élément stabilisateur pour les investisseurs fortunés. Dans un monde en constante évolution, la stabilité, la qualité et l'emplacement continuent de primer.

Le Barnes Global Property Handbook s'appuie sur diverses études de référence menées notamment par Wealth-X/Altrata, PWC, UBS, McKinsey et Capgemini. Il est l'aboutissement d'enquêtes réalisées tout au long de l'année 2023 auprès d'un échantillon représentant plus de 89 000 clients, collaborateurs et partenaires de BARNES. Il dresse une synthèse des facteurs décisifs à l'achat de ces familles fortunées ainsi qu'une analyse des villes et lieux de villégiature les plus prisés par cette catégorie privilégiée de la population mondiale. Parmi tous ces lieux d'exception, vous pourrez ainsi mieux connaître les valeurs sûres et les étoiles montantes ou découvrir les destinations de demain.

(* Ultra-High-Net-Worth Individuals : individus ou familles détenant un patrimoine d'au moins trente millions de dollars
High-Net-Worth Individuals : individus ou familles détenant un patrimoine compris entre un et trente millions de dollars

Heidi Barnes,
Fondatrice de BARNES

Thibault de Saint Vincent,
Président de BARNES

NOTE AUX LECTEURS

Les chiffres et tendances rapportés dans cette étude ont été arrêtés au 15 décembre 2023.

01

L'immobilier de prestige devient l'expression d'une nouvelle mobilité (p.8)

L'achat immobilier incarne la diversification des actifs d'entrepreneurs aux multiples implantations.

02

Les digital nomads imposent leur carte du monde (p.14)

Alors que le phénomène du nomadisme digital était auparavant réservé à des travailleurs de la tech en avance sur leur époque, il s'agit aujourd'hui pour des familles entières de se déplacer dans le monde entier, plusieurs fois par an.

03

UHNWI, une année de décroissance (p.18)

La population mondiale UHNWI (personnes détenant plus de 30 millions de dollars) a marqué une première baisse annuelle depuis 2015.

04

Une grande majorité d'entrepreneurs (p.26)

La part de self-made women/men s'établit à 72,7% parmi les UHNWI.

05

Un milliardaire sur trois vit en Amérique du Nord (p.32)

Même si l'Amérique du Nord a enregistré une baisse du nombre de ses milliardaires et de leur richesse cumulée, cela n'empêche pas cette région de conserver son statut de référence mondiale, avec 32% de leur population totale.

06

Résidences secondaires, le retour en force des grandes villes (p.38)

New York, Londres et Miami figurent en tête des villes les plus recherchées par les UHNWI pour y implanter leur résidence secondaire.

07

Dubai se hisse en tête du BARNES City Index (p.50)

Véritable incarnation de la mobilité digitale, Dubaï devient en 2024 la destination la plus recherchée par les entrepreneurs du monde entier.

08

St Barth conserve une fois de plus sa place de n°1 des destinations internationales de bord de mer (p.76)

A Saint-Barthélemy (Antilles françaises), les couleurs et la lumière se conjuguent à un véritable art de vivre à la française en version caribéenne.

09

Les Alpes suisses au sommet (p.92)

Zermatt, Verbier, Gstaad, Crans-Montana et St-Moritz multiplient les atouts pour attirer les familles fortunées venues du monde entier.

10

Londres retrouve sa place (p.116)

Londres est à nouveau considérée comme l'une des grandes capitales les plus sûres où investir, ce qui lui permet de retrouver la première place du classement des destinations à suivre.

QUAND LES DIGITAL NOMADS RÉVOLUTIONNENT L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

UN INVESTISSEMENT PASSIONNEL, PRATIQUE ET FINANCIER

Notre planète serait-elle désormais mue par une perpétuelle accélération ? Prenons quelques instants pour contempler dans notre rétroviseur les 48 mois qui se sont écoulés depuis début 2020. Soit quatre années qui auront changé la face du monde. Et qui nous auront, de façon paradoxale, démontré à quel point nous vivons aujourd'hui dans un village global aux frontières sans cesse repoussées, tout en nous amenant à chérir l'instant, l'intimité et la sécurité.

Le constat que nous avons dressé fin 2022 reste d'actualité : alors que nous sortions d'une pandémie qui nous avait placés face à nos fragilités, au moment où nos économies et nos échanges avaient apporté la preuve de leur résilience et s'apprétaient à reprendre un cours à peu près normal, le déclenchement d'une guerre aux portes de l'Europe est venue nous remettre au pied du mur. Passé un premier temps de sidération, nous avons pourtant relancé la machine humaine. Jusqu'à ce 7 octobre 2023 où s'embrasèrent à nouveau Israël et la bande de Gaza. Un conflit sur lequel il ne nous appartient pas de nous prononcer mais dont nous mesurons bien sûr la gravité.

Dans ce contexte ô combien houleux, l'immobilier de prestige a démontré en 2023 - *bis repetita placent* – sa double valeur : patrimoniale d'un côté, symbolique de l'autre. Patrimoniale car l'investissement dans la pierre permet de sécuriser un patrimoine contre vents et marées. Symbolique car il permet de rassembler famille et proches, auxquels on donne un toit. Il s'agit donc d'un repère. Les 130 bureaux de BARNES à travers le monde parlent d'une même voix : cette année encore, les personnes fortunées se sont tournées vers les maisons, les villas, les appartements, les chalets, les hôtels particuliers et les châteaux à une condition, que ces biens possèdent tous les atouts garantissant leur valeur patrimoniale. Une démarche que l'on pourrait croire statique alors qu'elle est le reflet d'une pure dynamique. L'achat immobilier s'intègre dans une stratégie de diversification des actifs de la part d'entrepreneurs en mouvement perpétuel.

Plus que jamais, l'immobilier de prestige obéit à des critères à la fois affectifs, pratiques et financiers. Mais acheteurs et investisseurs inscrivent aujourd'hui leur démarche dans une logique différente, mobile.

« Je trouve fascinant ce réflexe de survie qu'a l'être humain : l'inconnu lui fait peur car il masque potentiellement un danger pour l'espèce. Alors il va voir. »

THOMAS PESQUET,
SPATIONAUTE, MA VIE SANS GRAVITÉ (ÉD. FLAMMARION)



LES CODES DE LA MOBILITÉ

L'immobilier de prestige a su s'adapter aux nouvelles réalités des digital nomads

01

LIBERTÉ

Choisir où et quand vivre et travailler en restant toujours connecté

02

RENTABILITÉ

Générer des revenus en équilibrant liberté et autonomie professionnelle

06

FISCALITÉ

Viser une taxation utile et maîtrisée

07

FLEXIBILITÉ

S'adapter ou se réinventer en permanence

03

BIEN-ÊTRE

Maintenir un mode de vie actif dans un environnement sain

08

INNOVATION

Créer et développer ses propres opportunités

04

QUALITÉ

Rechercher le meilleur y compris pour le climat, la sécurité et les loisirs

05

SUR-MESURE

Faire de la personnalisation une règle

09

EXPÉRIENCE

Combiner travail et expériences culturelles uniques

10

TRANSMISSION

S'engager et investir à destination des générations futures

ACQUÉRIR UN BIEN DE PRESTIGE, UNE NOUVELLE FORME DE MOBILITÉ

Apparu durant la décennie 2010, le phénomène des entrepreneurs nomades, ou *digital nomads*, s'est accéléré au cours des trois dernières années. Fortunés ou non, ces individus ont adopté un mode de vie flexible ; ils s'installent au gré de leurs envies dans n'importe quel point du globe grâce à l'accès généralisé à Internet et aux technologies permettant de travailler à distance, y compris pour des postes à responsabilité. Cette tendance a eu un impact significatif sur l'évolution de l'immobilier de prestige en stimulant la demande dans de nouvelles destinations et en contribuant de ce fait à une diversification géographique des investissements immobiliers :

MOBILITÉ PROFESSIONNELLE

Les entrepreneurs nomades peuvent travailler depuis toute ville ou tout lieu de villégiature, même très isolés. Ce qui signifie qu'ils ne sont pas liés à une seule destination, même s'ils conservent généralement un port d'attache leur tenant lieu de résidence principale, ne serait-ce que sur le plan administratif. Cela a ouvert de nouvelles opportunités pour l'immobilier de prestige dans certaines régions du monde auparavant délaissées par la clientèle haut de gamme.

DIVERSIFICATION DES DESTINATIONS

Les entrepreneurs nomades cherchent par définition à diversifier leurs lieux de séjour. Ils peuvent choisir de passer un mois à Londres puis se rendre à Dubaï, Bali, Aspen ou la Patagonie pour une semaine ou six mois ! Cette diversification a contribué à stimuler la demande pour des destinations autrefois réservées aux séjours de villégiature, comme les stations de ski.

EXPÉRIENCE DE VIE

Dans leur grande majorité, les entrepreneurs nomades ont fait de la qualité de vie leur priorité. Certains recherchent des endroits où ils pourront



combiner leur activité professionnelle avec des expériences culturelles, sportives, gastronomiques ou festives. D'autres optent pour une immersion dans de grands espaces naturels, voire désertiques. Une démarche qui génère une demande accrue pour des propriétés de prestige situées dans des endroits à même d'offrir ces expériences.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ LOCATIF

Les entrepreneurs nomades ont également un impact sur le marché locatif. Ils favorisent en effet la montée en puissance des locations à court terme et saisonnières, par opposition aux baux traditionnels à long terme. Leur mobilité et leur capacité à travailler à distance les conduit en effet de plus en plus souvent à envisager des locations de très courte durée, dans une logique de mouvement perpétuel.

TECHNOLOGIE ET CONNECTIVITÉ

L'accès à une connexion Internet fiable est crucial pour les entrepreneurs

nomades. Par conséquent, les destinations qui offrent une connectivité de haute qualité ont un avantage compétitif au moment de les attirer. De même, qu'il s'agisse d'une villa, d'un chalet, d'un appartement ou d'un yacht, prime est donnée aux biens ou aux hébergements dotés d'un espace de travail.

ÉCONOMIE LOCALE

L'arrivée d'entrepreneurs nomades peut avoir un impact positif sur l'économie locale en stimulant le tourisme, la restauration et d'autres secteurs connexes.

Cependant, il est important de noter que le phénomène des entrepreneurs nomades peut également poser des défis pour certaines régions, notamment en ce qui concerne la pression sur les prix de l'immobilier, rendant parfois l'accessibilité au logement difficile pour les résidents permanents.



« Qui n'a pas envie de travailler en sirotant des mai-tais sur la plage, en prenant des appels Zoom entre les leçons de plongée et les séances de spa ? »

ROWENA HENNIGAN,
EXPERTE EN TÉLÉTRAVAIL ET NOMADISME DIGITAL,
DANS LE HARVARD BUSINESS REVIEW

QUAND LA FISCALITÉ DEVIENT UN LEVIER POUR ATTIRER LES ENTREPRENEURS

Certaines destinations sont devenues particulièrement attrayantes aux yeux des entrepreneurs nomades en raison de leurs régimes fiscaux favorables pour les résidents étrangers et les revenus professionnels. Il s'agit notamment de :

- Dubaï, Émirats arabes unis : Dubaï est l'une des destinations les plus populaires pour les entrepreneurs nomades en raison de son absence d'impôt sur le revenu personnel, de sa stabilité politique et de ses infrastructures de premier rang.

- Singapour : Singapour propose un régime fiscal avantageux, y compris des taux d'imposition sur le revenu bas et des avantages pour les entreprises étrangères.

- Île Maurice : Maurice offre une fiscalité attractive pour les résidents étrangers, avec un taux d'imposition sur le revenu personnel limité et des exonérations fiscales pour les investisseurs étrangers.

- Malte : Malte propose un programme de résidence fiscale qui attire de nombreux entrepreneurs nomades.

- Portugal : le Portugal offre un régime fiscal avantageux pour les résidents non habituels, ce qui en fait une destination attrayante pour les entrepreneurs

nomades (notamment à Lisbonne et dans l'Algarve).

- Thaïlande : la Thaïlande offre une fiscalité favorable aux étrangers, ce qui en fait une destination prisée pour son mode de vie plus qu'agréable.

- Andorre : Andorre est connue pour son absence d'impôt sur le revenu personnel et ses faibles taux d'imposition sur les sociétés.

- Suisse : certains cantons de Suisse, comme Zug, offrent des incitations fiscales pour attirer les entrepreneurs et les entreprises.

DES PASSEPORTS OUVRANT DE PLUS EN PLUS DE FRONTIÈRES

(Source : CNews / Henley & Partners)

Le classement annuel des passeports « les plus puissants » au monde, établi par Henley & Partners, est basé sur le nombre de pays auxquels les détenteurs d'un passeport peuvent accéder sans visa préalable. En tête celui de Singapour, qui permet à ses ressortissants de visiter sans visa 192 pays sur 227.

Depuis la création de l'indice Henley & Partners en 2005, la tendance générale est à une plus grande liberté de voyage et de mobilité. Le nombre moyen de destinations auxquelles les voyageurs du monde entier peuvent accéder sans visa a presque doublé en 18 ans, passant de 58 à 109. Le pays dont l'indice a le plus progressé est les Émirats arabes unis, qui ont ajouté 107 destinations à leur score d'exemption de visa depuis 2013, ce qui leur a permis de faire un bond de 44 places dans le classement au cours des dix dernières années, passant de 56^e à 12^e.

1	Singapour · 192
2	Allemagne, Italie, Espagne · 190
3	Japon, Autriche, Finlande, France, Luxembourg, Corée du Sud et Suède · 189
4	Royaume-Uni, Danemark, Irlande et Pays-Bas · 188
5	Belgique, République tchèque, Malte, Nouvelle-Zélande, Norvège, Portugal et Suisse · 187
6	Australie, Hongrie et Pologne · 186
7	Canada et Grèce · 185
8	Lituanie et États-Unis · 184
9	Lettonie, Slovaquie et Slovénie · 183
10	Estonie et Islande · 182

LES DIGITAL NOMADS IMPOSENT LEUR CARTE DU MONDE

Alors que le phénomène du nomadisme digital était durant la décennie 2010 réservé à des étudiants au long cours ou à des travailleurs de la tech en avance sur leur époque, il s'agit aujourd'hui pour des familles entières de se déplacer dans le monde entier, plusieurs fois par an. Les Émirats arabes unis, notamment Dubaï et Abou Dabi, représentent depuis bientôt trois ans la destination de prédilection des entrepreneurs mobiles, estime Thibault de Saint Vincent, le président de BARNES. Depuis une dizaine d'années, Miami, Madrid, Lisbonne et plus récemment Marbella, Austin et Rome font pour leur part office de véritables eldorados pour les entrepreneurs fortunés. Certaines villes de l'hémisphère Sud discrètes sur la scène internationale, comme Sidney ou Auckland, se positionnent comme des valeurs sûres depuis plus de vingt ans pour les expatriés de la zone Asie-Pacifique. La quasi-absence de taxes aux Émirats arabes unis, les forfaits fiscaux attractifs que l'on rencontre en Espagne, en Italie et au Portugal ou l'absence de droits de succession en Australie sont à la fois l'une des causes et la parfaite illustration de cette globalisation de la mobilité à laquelle nous assistons. A contrario, la guerre en Ukraine a durement impacté la Russie puisque l'on estime que plus de 10 000 millionnaires ont quitté le pays en 2022 et 2023. Le Royaume-Uni, l'Inde et plus récemment

la France figurent parmi les grands pays qui connaissent des départs massifs de ces nouveaux nomades.

ENTRE SOLIDITÉ DES VALEURS SÛRES ET ART DE VIVRE DES NOUVELLES GÉNÉRATIONS

Le début de la décennie 2020, marqué par des crises à répétition accompagnées d'un durcissement du paysage économique et financier, a amené la population UHNWI - composée dans sa grande majorité d'entrepreneurs - à se montrer de plus en plus mobile. Dans ce contexte, les villes les plus attractives pour les expatriés actifs et animés par l'esprit d'entreprise voient leur cote monter en

flèche. Comme le montre le BARNES City Index 2024 (lire p.48 et suivantes) certaines villes de « l'ancien monde » telles que Paris, New York et Londres conservent leur rang grâce à leurs qualités intrinsèques tandis que d'autres ont su s'adapter à cette nouvelle donne et émerger pour s'imposer sur cette nouvelle carte du monde. Nous avons interrogé nos clients qui ont sélectionné 10 destinations répondant aux besoins de cette population de nomades fortunés, ce que nous appelons les « expat cities », ajoute Thibault de Saint Vincent. Est-il étonnant de constater qu'elles sont situées dans des contrées ensoleillées ou réputées pour leur douceur de vivre ?



PALMARÈS BARNES 2024 DES « EXPAT CITIES »

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 1. DUBAÏ (EAU) | 6. LISBONNE (PORTUGAL) |
| 2. MIAMI (FLORIDE - USA) | 7. ROME (ITALIE) |
| 3. MADRID (ESPAGNE) | 8. MILAN (ITALIE) |
| 4. MARBELLA & MALAGA (ESPAGNE) | 9. SIDNEY (AUSTRALIE) |
| 5. AUSTIN (TEXAS - USA) | 10. AUCKLAND (NOUVELLE-ZÉLANDE) |

MARCHÉ DU LUXE : UNE CROISSANCE SOLIDE MAIS INÉGALE

Source : Bain & Company/ Altgamma

« Le marché mondial du luxe devrait atteindre 1 500 milliards d'euros en 2023, soit une croissance de 8 à 10% par rapport à 2022, atteignant ainsi un nouveau record pour le secteur qui démontre de nouveau sa résilience inégalée », annonçait en novembre 2023 le rapport annuel de Bain & Company en collaboration avec Altgamma. Le marché dans son ensemble a enregistré une croissance robuste de 11 à 13% à taux de change constants.

- L'Europe a bénéficié de la reprise progressive du tourisme, notamment dans les principales villes du luxe et les lieux de villégiature haut de gamme.
- En revanche, la région des Amériques a affiché une baisse de 8% par rapport à 2022 : les meilleurs clients ont maintenu leurs dépenses surtout à l'étranger, car le dollar américain reste élevé par rapport à l'euro et les écarts de prix favorisent les achats de l'autre côté de l'Atlantique.
- La Chine continentale a enregistré de solides performances après la réouverture du premier trimestre mais le rythme s'est progressivement ralenti. Le Japon est en plein essor, grâce aux clients locaux et à la faiblesse du yen qui favorise les flux touristiques. Les pays d'Asie du Sud-Est ont connu une dynamique positive grâce à un tourisme intrarégional soutenu et à l'intérêt croissant des clients locaux, en particulier en Thaïlande.

À l'horizon 2030, des fondamentaux solides devraient continuer à porter la croissance du marché en dépit d'éventuelles turbulences. Les clients chinois devraient représenter 35 à 40% du marché des biens personnels de luxe, tandis que les Européens et les Américains totaliseront à eux deux 40% de ce marché. Les ventes en ligne et dans les boutiques monomarkes devraient représenter les deux tiers du marché d'ici à 2030.



LES 10 MARQUES DE LUXE LES PLUS POPULAIRES EN LIGNE EN 2023

Source : Forbes/Luxe Digital/Cegid.com

À l'ère des nouvelles mobilités, les marques de luxe accélèrent leur digitalisation : selon McKinsey, près de 20% des ventes de produits de luxe se feront en ligne d'ici 2025.

CLASSEMENT	MARQUES	CLASSEMENT	MARQUES
1	CHRISTIAN DIOR	6	ROLEX
2	GUCCI	7	PRADA
3	CHANEL	8	TIFFANY
4	LOUIS VUITTON	9	VERSACE
5	HERMÈS	10	BURBERRY

« Si, pour les acheteurs, le concept de résidence principale a perdu du terrain face à la multiplication de leurs implantations à travers le monde, ils n'en restent pas moins attachés à la notion de propriété dans ce qu'elle a de rassurant sur le long terme. »

RICHARD TZIPINE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE BARNES



BARNES, LES VERTUS D'UN ACCOMPAGNEMENT GLOBAL

Les HNWI et UHNWI ont concilié en 2023 leur besoin de mobilité et leur envie d'investir dans des biens immobiliers et des propriétés faisant office de valeur refuge sur le plan patrimonial. Qu'il s'agisse d'appartements en ville, de maisons de famille, de chalets en montagne, de villas en bord de mer ou de « propriétés passions » tels que les chasses, les haras ou les vignobles, ces biens ont en commun de présenter les mêmes critères d'excellence. Parce que sa clientèle attend que lui soit proposée une réponse globale à ses besoins, BARNES développe depuis plus de 25 ans une palette de services qui s'étend bien au-delà de l'immobilier proprement dit (yachting, vignobles, voitures de collections, conciergerie, family office...), au service d'un art de vivre se composant d'une multitude d'éléments constituant un patrimoine matériel et immatériel.

Le mode de vie des digital nomads a été adopté par près de 10,2 millions de personnes. 29 % visitent entre trois et cinq pays par an et 17 % se rendent dans plus de cinq pays.

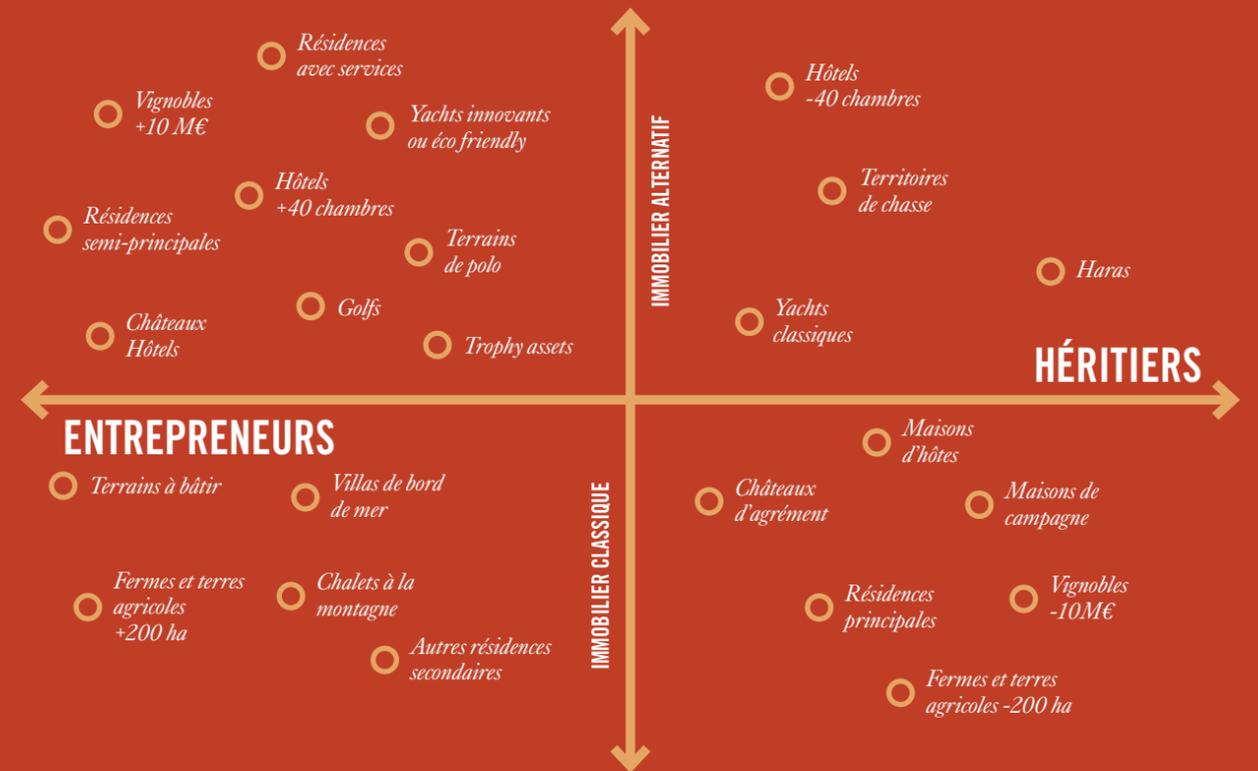


Source : Cabinet Godiveau



QUAND L'IMMOBILIER DE PRESTIGE SE MET À L'HEURE DE LA MOBILITÉ

Source : BARNES



La population UHNWI se divise en trois principales catégories (les héritiers, les entrepreneurs et les héritiers-entrepreneurs), qui comptent pour chacune d'entre elles une vingtaine de familles selon leur parcours professionnel ou leurs origines géographiques.

Chacune de ces catégories ou familles possède une approche spécifique de l'immobilier de prestige. Avec pour certaines le besoin de privilégier les rendements à court terme et de saisir les opportunités apparaissant en temps de crise et pour d'autres une vision à long terme, généralement plus compatible avec la recherche d'une certaine sérénité.

L'année 2023 fut marquée par une accélération du besoin de mobilité de la part de ces acheteurs, habitués aux codes du luxe et à une certaine forme de volatilité entre ses différentes marques. Une mobilité qui se traduit également dans leurs comportements face à l'achat immobilier et qui marque plus que jamais une rupture entre les générations.

UHNWI

*Individus ou familles détenant un patrimoine immobilier
d'au moins 30 millions de dollars*

395 070

Nombre total d'UHNWI dans le monde

34,3 M

Nombre total d'HNWI dans le monde*

45 430 Mds

Valeur en US dollars de la richesse des UHNWI

93 508 Mds

Valeur en US dollars de la richesse des HNWI

Source : Wealth-X, an Altrata company, World Ultra Wealth Report 2023
(*) HNWI : Individus ou familles détenant un patrimoine compris entre 1 et 30 millions de dollars

ULTRA-HIGH-NET-WORTH INDIVIDUALS UN REPLI APRÈS DES ANNÉES DE CROISSANCE

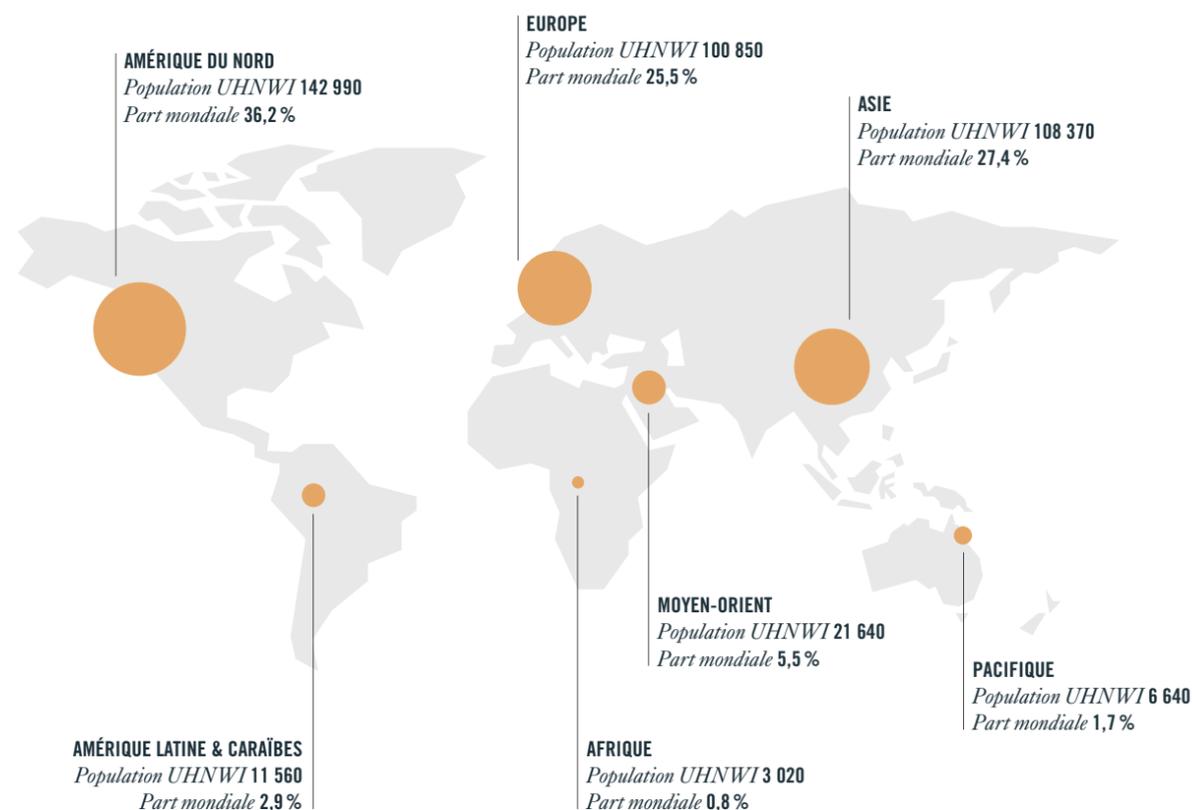
La population mondiale UHNWI totalisait 395 070 personnes fin 2022, soit une baisse de 5,4% sur 12 mois. Il s'agit de la première baisse annuelle en quatre ans et de la plus forte contraction depuis 2015. L'année 2022 fut en effet marquée par une extrême volatilité des marchés, avec les retombées de la guerre en Ukraine, la flambée des prix des matières premières, les suites de la pandémie de Covid-19 et des tensions géopolitiques globalement accrues.

Les marchés obligataires se sont effondrés et la plupart des principaux indices boursiers ont enregistré des baisses à deux chiffres. Un contexte agité qui a malgré tout offert des opportunités de création et/ou d'accroissement de richesse pour certains HNWI, UHNWI et milliardaires. La fin progressive des restrictions de circulation des hommes et des marchandises a en effet stimulé l'activité dans les secteurs du transport maritime, de l'aérospatiale, de la

construction et du tourisme. Alors que, par ricochet, le conflit ukrainien a stimulé les secteurs de l'énergie et de la défense. Les portefeuilles fortement liés aux secteurs de la technologie, de la nouvelle économie et de la santé ont en revanche été les plus impactés, ce qui explique la baisse du nombre d'UHNWI en 2022.

UNE POPULATION SITUÉE À 94,6 % DANS L'HÉMISPHERE NORD

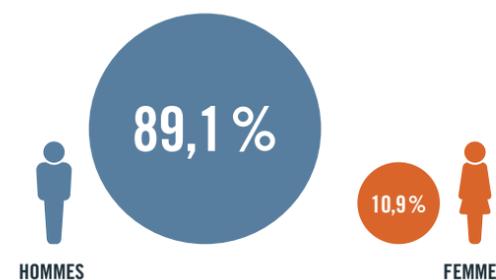
Source : Wealth-X, an Altrata company 2023



UNE INÉGALE RÉPARTITION ENTRE HOMMES ET FEMMES UHNWI

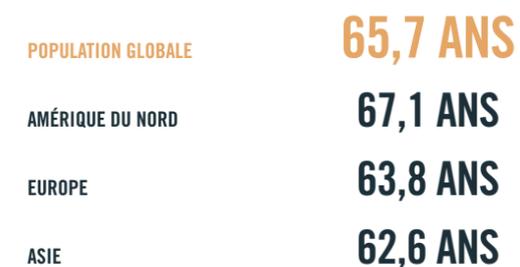
Source : Wealth-X, an Altrata company 2023

PART DE LA POPULATION UHNWI



La population mondiale des UHNWI est fortement dominée par les hommes, les femmes n'en représentant qu'une modeste part de 10,9%. La diversification des marchés au cours de la dernière décennie, ainsi que l'évolution des attitudes culturelles (et des conseils d'administration !) ont entraîné

AGE MOYEN DES UHNWI

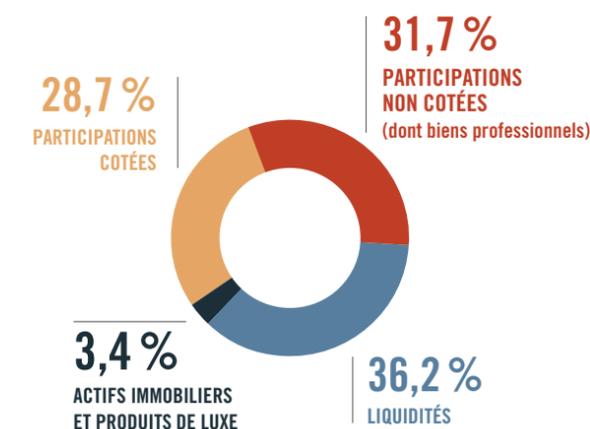


une augmentation progressive de l'engagement et de la représentation des femmes sur le plan entrepreneurial. Mais il faudra encore une voire plusieurs générations pour que cette répartition s'oriente vers un équilibre, à défaut de parité.

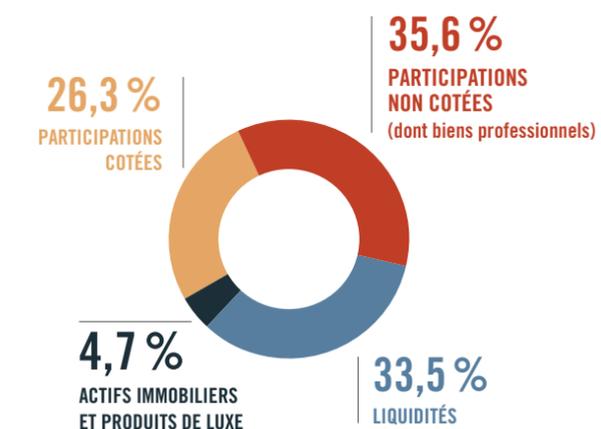
RÉPARTITION DU PATRIMOINE DES UHNWI

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023

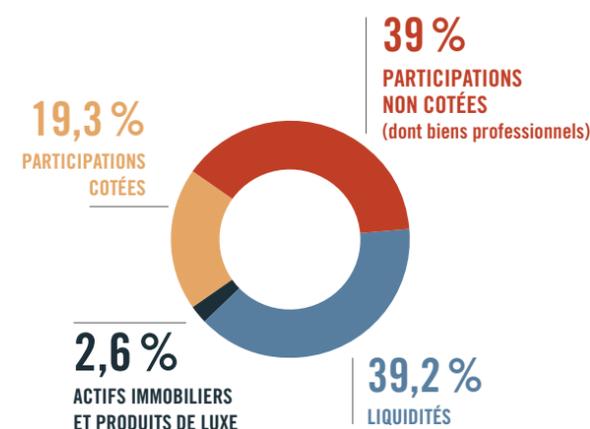
ENTREPRENEURS



HÉRITIERS



DIRIGEANTS DE GRANDES ENTREPRISES



La répartition des actifs est largement similaire pour les trois archétypes, tout comme le montant moyen de leur richesse médiane (environ 51 millions de dollars US). Mais les UHNWI dirigeants de grandes entreprises se distinguent des deux autres familles avec des portefeuilles plus fortement concentrés sur les actifs liquides (probablement détenus en propre). Quant aux héritiers, il est à noter que l'immobilier et les biens de luxe sont logiquement surreprésentés dans leur patrimoine.

CROISSANCE MONDIALE 2023 VS 2022 : L'EUROPE À LA TRAÎNE

Source : prévisions de croissance du FMI – Octobre 2023/comparaison annuelle en % du PIB
(* projection)



Selon les prévisions de référence, la croissance mondiale va ralentir, passant de 3,5 % en 2022 à 3 % en 2023 et 2,9 % en 2024, soit bien moins que la moyenne historique (2000–2019) de 3,8 %. Dans les pays avancés, on attend un ralentissement, la croissance passant de 2,6 % en 2022 à 1,5 % en 2023 puis

à 1,4 % en 2024 alors que les effets du durcissement de la politique monétaire commencent à se faire sentir. Les pays émergents et les pays en développement devraient voir leur croissance reculer légèrement, de 4,1 % en 2022 à 4,0 % en 2023 et 2024. (Source : FMI Perspectives de l'économie mondiale)

L'IMMOBILIER, UN MODÈLE DE STABILITÉ POUR LES INVESTISSEMENTS DES HNW

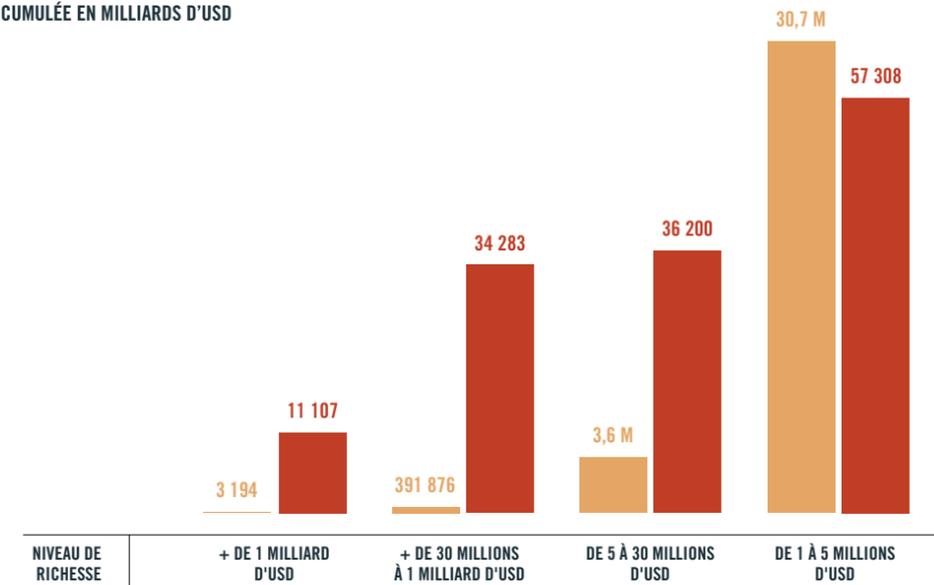
Source : World Report Series 2023 Wealth Management Capgemini 2023

	LIQUIDITÉS	REVENUS FIXES	IMMOBILIER	ACTIONS/OBLIGATIONS	AUTRES PLACEMENTS
JANVIER 2019	28%	18%	16%	26%	13%
JANVIER 2020	25%	17%	15%	30%	13%
JANVIER 2021	24%	18%	15%	30%	14%
JANVIER 2022	24%	18%	15%	29%	14%
JANVIER 2023	34%	15%	15%	23%	13%

LES DEGRÉS DE FORTUNE DES UHNWI EN 2023

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023/Estimation

- NOMBRE DE HNW ET UHNWI
- RICHESSE CUMULÉE EN MILLIARDS D'USD



Même si la richesse moyenne des UHNWI est d'environ 115 millions de dollars US, près de 80 % d'entre eux disposent de moins de 100 millions de dollars, ce qui paraît conforme à la disposition pyramidale de leur patrimoine. Il est à noter que les personnes disposant d'un patrimoine net compris entre

100 millions et 1 milliard de dollars représentent un cinquième des UHNWI. Tout en haut de ce groupe, la classe des milliardaires représente moins de 1 % de leur population mais détient 24 % de leur fortune cumulée.

LES DISPARITÉS RÉGIONALES SE SONT ENCORE ACCRUES DEPUIS 2022

Si au niveau mondial le nombre et la fortune cumulée des UHNWI ont décliné en 2022, cela s'est fait via d'importantes disparités régionales.

AMÉRIQUE DU NORD

La population UHNWI dans cette région, la plus riche du monde, a diminué de 4% en 2022, pour atteindre 142 990 personnes. La part qu'occupe cette population au niveau mondial a en revanche légèrement augmenté, pour atteindre 36%, alors que l'Asie et l'Europe ont connu des baisses relatives de population plus importantes. Une embellie relative en grande partie due au resserrement de la politique monétaire de la Réserve fédérale américaine, le plus agressif depuis les années 1980.

ASIE

La deuxième plus grande région UHNWI a perdu du terrain par rapport à ses pairs en 2022, enregistrant des baisses de pourcentage à deux chiffres dans le nombre de personnes concernées et dans leur richesse cumulée. La population UHNWI d'Asie a en effet diminué de 10,9% pour atteindre 108 370 personnes, soit une part de 27% au niveau mondial, tandis que leur richesse cumulée a baissé de 10,6%. Les retombées post Covid-19 et la chute des exportations suite à la guerre en Ukraine ont perturbé les chaînes d'approvisionnement régionales et fait chuter les actions, en particulier sur les marchés technologiques comme la Corée du Sud et Taïwan.

EUROPE

La troisième région la plus riche du monde a enregistré une baisse de 7,1% de sa population UHNWI, qui s'élève à 100 850. L'optimisme initial suscité par la levée des mesures de confinement après la pandémie et le rebond des dépenses de voyage et de services ont été brusquement interrompus par la guerre en Ukraine. Les retombées directes du conflit ont été considérables, car la Russie

a fait de l'approvisionnement en énergie, dont l'Europe était fortement tributaire, un enjeu stratégique.

MOYEN-ORIENT

Contrairement à ce qui s'est passé dans les trois plus grandes régions, le Moyen-Orient a enregistré une forte progression du nombre d'UHNWI et de leur fortune cumulée. La flambée des prix des matières premières et les efforts accrus de l'Europe pour diversifier ses approvisionnements en énergie ont entraîné une forte hausse des prix de l'énergie, ce qui a permis aux pays exportateurs d'hydrocarbures d'enregistrer des revenus supplémentaires.

AMÉRIQUE LATINE ET CARAÏBES

La région de l'Amérique latine et des Caraïbes a connu une deuxième année consécutive de forte croissance de sa population UHNWI et de leur fortune

cumulée. Les pays les plus riches étant tous de grands exportateurs de matières premières, les portefeuilles d'actifs régionaux ont été soutenus par la hausse des prix des matières premières.

LE PACIFIQUE ET L'AFRIQUE

La population UHNWI de la région Pacifique a diminué de 4,6% pour s'établir à 6 640 personnes. Les UHNWI ont souffert de la faiblesse relative de l'économie chinoise.

La même tendance a été observée en Afrique. Si la hausse des prix a stimulé les producteurs de matières premières, les portefeuilles locaux ont globalement baissé de 3,9% en raison de la hausse des coûts d'importation, du resserrement des conditions de financement, de la dépréciation des monnaies par rapport au dollar américain et d'une agitation sociale généralisée.

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA POPULATION UHNWI ET DE SON PATRIMOINE

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023/Estimation

NOMBRE DE UHNWI EN USD PAR RÉGIONS	PART DE LA POPULATION MONDIALE UHNWI	FORTUNE CUMULÉE EN MDS DE USD	PART DE LA FORTUNE MONDIALE UHNWI
MONDE : 395 070		45 430	
AMÉRIQUE DU NORD : 142 990	36,2%	16 470	36,3%
ASIE : 108 370	27,4%	12 130	26,7%
EUROPE : 100 850	25,5%	11 730	25,8%
MOYEN-ORIENT : 21 640	5,5%	2 702	5,9%
AMÉRIQUE LATINE & CARAÏBES : 11 560	2,9%	1 439	3,2%
PACIFIQUE : 6 640	1,7%	569	1,3%
AFRIQUE : 3 020	0,8%	360	0,8%

LES 6 DONNÉES CLÉS DU MONDE DES UHNWI

01

En 2022, le nombre de très grandes fortunes a diminué de 5,4%.

Les UHNWI sont désormais 395 070 dans le monde. Cela représente un net revirement par rapport à 2021 et la première baisse nette de leur nombre depuis 2018. Les portefeuilles patrimoniaux ont en effet été affectés par une nouvelle année de turbulence pour l'économie mondiale.

03

Les 10 premiers pays UHNWI ont enregistré une baisse de leur population... sauf l'Inde.

Dans un contexte international morose, l'Inde fut l'une des rares économies à afficher une forte croissance en 2022, ce qui a entraîné une augmentation de 3% de sa population UHNWI. Les patrimoines de ses familles fortunées ont été soutenus par le développement continu de ses infrastructures, par la résilience de la demande des consommateurs urbains et par l'afflux de capitaux étrangers.

05

Les entrepreneurs, les dirigeants d'entreprise et les héritiers ont des attentes bien différentes.

Qu'il s'agisse de la gestion de leur fortune, de leurs hobbies ou de leurs comportements face à l'univers du luxe, ces trois archétypes marquent leurs spécificités. Il est intéressant de constater que les femmes sont massivement représentées dans la catégorie des héritiers alors qu'à l'opposé elles sont très minoritaires parmi les purs entrepreneurs - l'égalité hommes/femmes a encore un long chemin à parcourir. Un point commun entre ces trois catégories : la philanthropie, largement pratiquée.

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023

02

La population UHNWI d'Asie a chuté de 11%, soit la plus forte baisse de toutes les régions.

Entre la gestion très stricte par la Chine de la pandémie de Covid-19 et de ses suites, les conséquences de la guerre en Ukraine, les chaînes d'approvisionnement régionales perturbées et la chute des marchés boursiers, l'Asie a perdu une part de sa prééminence.

04

La richesse mondiale détenue par les UHNWI devrait reprendre sa croissance.

Malgré la volatilité des marchés et les incertitudes géopolitiques, le nombre d'UHNWI devrait augmenter au cours des prochaines années, pour approcher 530 000 en 2027. L'Amérique du Nord restera la première région en nombre et en fortune cumulée, suivie par l'Asie, qui devrait représenter 29% de la richesse privée mondiale, contre seulement 15% en 2004, devant l'Europe.

06

Les dirigeants d'entreprise et les entrepreneurs affectionnent les yachts et les jets privés.

Ce n'est pas réellement une surprise, mais les attributs de la fortune comme les yachts et les jets privés restent très prisés par les UHNWI ayant récemment accédé à ce statut. À la différence des héritiers, qui se tournent plus volontiers vers le marché de l'art.

UNE GRANDE MAJORITÉ

La part de self-made women/men parmi les UHNWI a légèrement régressé : ils sont aujourd'hui 72,6 % à avoir personnellement créé leur fortune, contre 76 % un an auparavant.

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023

D'ENTRE- PRENEURS

20,7 % d'entre eux ont d'abord hérité avant de renforcer leur fortune par le biais d'entreprises prospères (contre 19,5 %). Ils sont 6,7 % à avoir hérité de leur fortune. Un chiffre en nette augmentation annuelle (4,8 % dans l'édition précédente).

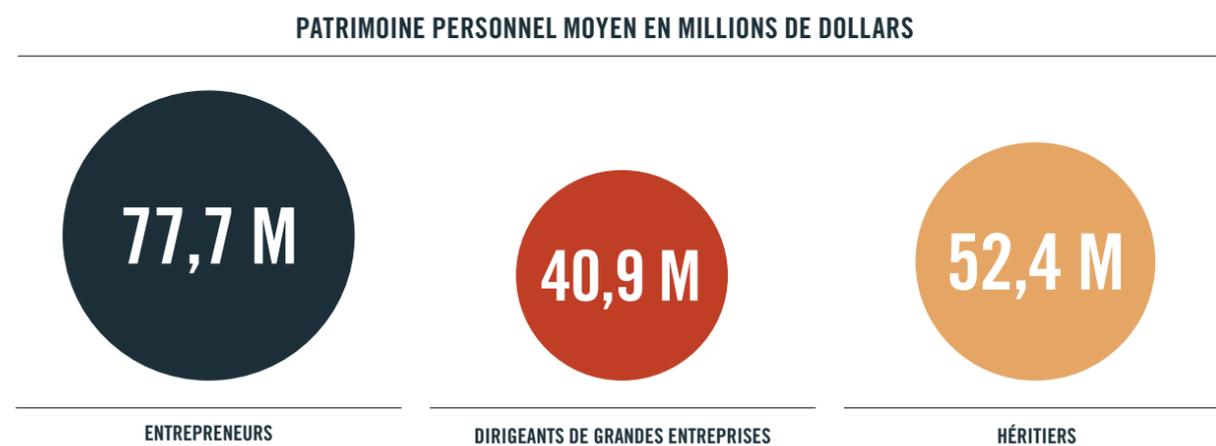
L'ORIGINE DE LA RICHESSE DES UHNWI

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023



DES NIVEAUX DE FORTUNE DIFFÉRENTS SELON LEUR ARCHÉTYPE

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023



Chaque UHNWI est évidemment unique, son niveau de fortune étant le résultat de sa situation personnelle, de ses ambitions, de son statut familial, de son éducation, de ses réseaux sociaux et de son environnement économique. Or l'origine de la fortune d'une personne a un impact sur son attitude et ses perspectives quant à la préservation de son patrimoine, ses éventuelles actions philanthropiques et plus globalement sa façon de gérer ses affaires.

Les entrepreneurs ont accumulé la majeure partie de leur richesse personnelle en fondant (ou en cofondant) et en possédant une ou plusieurs entreprise(s). Les meilleurs

exemples sont probablement Elon Musk (Tesla, X) ou Jack Ma (Alibaba). Les dirigeants occupent des postes à responsabilité et à hauts voire très hauts revenus dans ces entreprises, comme Satya Nadella, actuel CEO de Microsoft. A la différence des héritiers, qui doivent à leur naissance de figurer parmi les UHNWI. A l'image d'Alice Walton, fille de Sam Walton, le fondateur de Walmart, dont la fortune est estimée à 65 milliards de dollars.

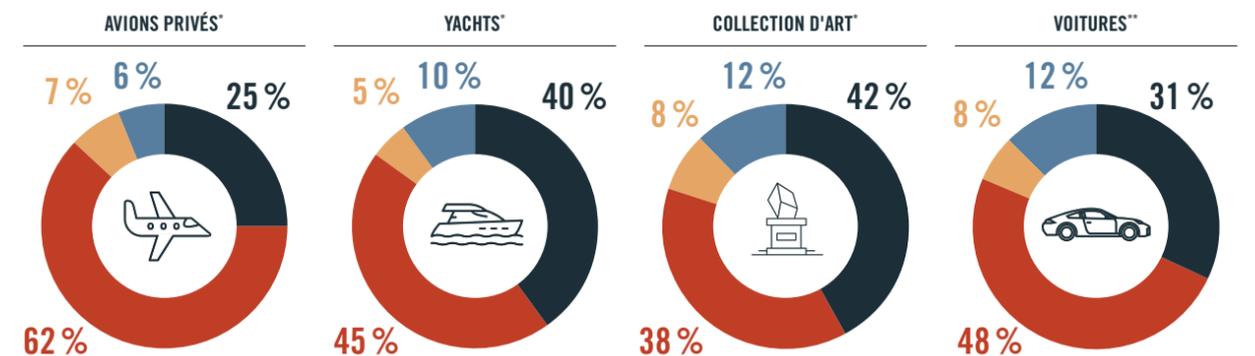
Pour les acteurs des grands secteurs du luxe, dont l'immobilier, comprendre et analyser leurs comportements, leurs attentes et leurs besoins est devenu un enjeu majeur.

UNE CONSOMMATION DES OBJETS ET AVOIRS DE LUXE DIFFÉRENTE SELON L'ORIGINE DE LA FORTUNE

ORIGINE DES UHNWI PAR CATÉGORIE D'OBJETS DE LUXE

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023

- ENTREPRENEURS
- DIRIGEANTS DE GRANDES ENTREPRISES
- HÉRITIERS
- AUTRES



(* D'une valeur d'au moins 5 millions de dollars US
(**) Et autres véhicules d'une valeur d'au moins 200 000 dollars US

Parce qu'ils sont plus nombreux que les entrepreneurs et les héritiers, les dirigeants sont naturellement plus nombreux à posséder des biens de luxe. Mais si l'on examine de plus près leurs habitudes d'achat, on s'aperçoit que les entrepreneurs, les dirigeants et les héritiers ont des préférences distinctes pour certains objets et avoirs de luxe.

- Les dirigeants apparaissent ainsi en tête pour les jets privés, qui remplissent souvent une double fonction pour les affaires et les loisirs.
- En revanche, les entrepreneurs sont surreprésentés parmi les propriétaires de yachts et de collections d'art, ce qui témoigne de leur plus forte propension à acheter ce type d'actifs et de leur richesse médiane généralement plus élevée.

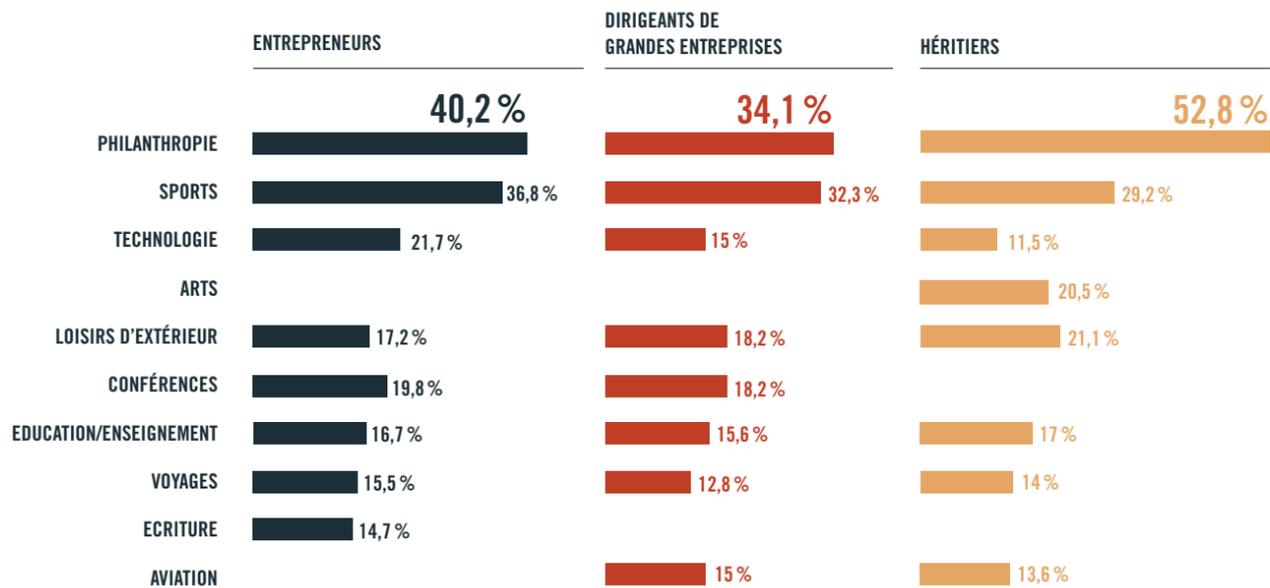
- C'est parmi les collectionneurs d'art que les héritiers jouent le rôle le plus important, surtout en proportion vu leur nombre réduit par rapport aux deux autres catégories. Un résultat qui ne paraît pas surprenant car on peut en effet supposer que les héritiers ont bénéficié dès l'enfance d'une culture artistique supérieure à celle des autres catégories.

Le cas des voitures de luxe (qui inclut les autres véhicules valant plus de 200 000 \$, dont les hélicoptères) est intéressant : les familles fortunées en possèdent généralement plusieurs, le lien de propriété n'étant pas forcément rattaché personnellement à tel ou tel de leurs membres. L'évolution sociétale constatée à travers le monde avec l'arrivée des générations, X, Y et Z a par ailleurs brouillé les cartes quant à l'usage et à la perception de l'automobile comme marqueur du luxe.

DES PASSIONS DIFFÉRENTES SELON L'ARCHÉTYPE*

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023

(*) Plusieurs réponses possibles



La philanthropie est le centre d'intérêt le plus courant pour les trois archétypes d'UHNWI. Cela se remarque particulièrement parmi les héritiers, ceci s'expliquant par le fait que ce groupe se concentre davantage sur le secteur non lucratif en tant qu'activité principale. Les héritiers ont en effet tendance à disposer très jeunes d'une grande marge de manœuvre leur permettant de s'engager dans des initiatives philanthropiques majeures. Ce besoin de « rendre à la société » s'observe aussi chez les entrepreneurs et les dirigeants, mais il se produit mécaniquement plus tard.

Le sport est le deuxième centre d'intérêt le plus populaire pour les trois groupes, quasiment à jeu égal avec la philanthropie pour les entrepreneurs et les dirigeants.

Les héritiers ont tendance à s'intéresser davantage à l'art mais sont moins enclins à participer à des conférences et à parler en public que les deux autres archétypes.

QUAND L'INFLATION « CRÉE » DES MILLIONNAIRES

Il y a quatre fois plus de millionnaires en dollars US dans le monde qu'au début du XX^e siècle. Plusieurs facteurs expliquent cette augmentation :

- La population adulte a augmenté dans la plupart des pays et la richesse réelle des ménages s'est accrue de 150 % depuis 2000.
- Mais l'inflation a également accéléré le processus en réduisant progressivement le seuil réel d'appartenance au groupe des millionnaires en dollars. Ce phénomène peut être négligé lorsque les prix augmentent de 1 à 2 % par an, mais il est difficile d'ignorer l'impact lorsque l'inflation est plus forte et surtout persistante.

Le taux d'inflation de +6,1 % en 2021 aux États-Unis aurait théoriquement dû faire passer le seuil d'1 million de dollars à 1,06 millions en 2022. En clair, un million de dollars en année 1 représente plus de pouvoir d'achat et de richesse réelle qu'en année 2, et ainsi de suite. Il est difficile d'estimer le nombre de millionnaires ainsi « créés » par l'inflation mais ils étaient environ 4,4 millions dans le monde en 2022 selon UBS.

LES 10 PAYS QUI COMPTENT LE PLUS DE UHNWI

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023

PAYS/RÉGIONS	NOMBRE DE UHNWI	VARIATION ANNUELLE
ÉTATS-UNIS	129 665	↓ -4,3 %
CHINE (HORS HONG KONG)	47 190	↓ -7,1 %
ALLEMAGNE	19 590	↓ -9,3 %
JAPON	14 940	↓ -21,9 %
ROYAUME-UNI	14 005	↓ -9,2 %
CANADA	13 320	↓ -1,3 %
HONG KONG R.A.S.	12 615	↓ -23,0 %
FRANCE	11 980	↓ -11,9 %
ITALIE	8 930	↓ -7,8 %
INDE	8 880	↑ +3,2 %

LES 10 VILLES QUI COMPTENT LE PLUS DE UHNWI

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023 | Les villes sont considérées avec leur agglomération

VILLES	NOMBRE DE UHNWI	VARIATION ANNUELLE	VILLES	NOMBRE DE UHNWI	VARIATION ANNUELLE
HONG KONG R.A.S.	12 615	↓ -23 %	CHICAGO	4 235	↑ +3,8 %
NEW YORK	11 845	↑ +2,3 %	SINGAPOUR	4 160	↑ +13,4 %
LONDRES	6 370	↓ -3,6 %	PARIS	3 995	↓ -18,1 %
LOS ANGELES	6 205	↑ +1,0 %	TOKYO	3 710	↓ -27,0 %
SAN FRANCISCO	4 385	↑ +0,5 %	WASHINGTON DC	3 465	↑ +0,1 %

Les 10 premiers pays en nombre d'UHNWI abritent près des trois quarts de la population mondiale de la catégorie. Ce qui facilite grandement les travaux d'analyse des marchés et de marketing des entreprises du secteur du luxe, les comportements de ces consommateurs habitués à voyager obéissant à de nombreuses règles communes.

Les États-Unis, la Chine et l'Allemagne représentent ensemble 50 % de la population UHNWI mondiale et de la richesse UHNWI totale :

- La baisse de 4,3 % du nombre d'UHNWI aux États-Unis est légèrement inférieure à la moyenne mondiale, ce qui

consolide leur statut de marché de référence. La chute des marchés financiers a été en effet en partie atténuée par la force du dollar et par la résistance de l'économie américaine.

- La Chine, qui arrive en deuxième position, a enregistré une baisse de 7 % de son nombre de UHNWI, en grande partie à cause du resserrement de son marché immobilier, dont la fragilité paraît inquiétante.

- L'Allemagne, qui occupe la troisième place, affiche -9 %, les fortunes allemandes étant par leur composition plus exposées que celles des autres pays aux retombées de la guerre en Ukraine.

LE NOMBRE DE MILLIARDAIRES EST LUI AUSSI EN RECUL

Voici un coup de frein que les analystes n'avaient pas vu venir : en 2022, le nombre de milliardaires a diminué de 3,5 % pour atteindre 3 194, tous pays confondus. Il s'agit de la première baisse annuelle depuis 2018 et celle-ci a plus qu'annulé l'augmentation enregistrée l'année précédente.

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023, Billionaire Census 2023

Alors que l'économie mondiale se remettait tout juste de la pandémie de Covid-19, l'année 2022 s'est marquée par une inquiétante instabilité des marchés, passés sans transition d'une crise sanitaire à une crise économique à laquelle se sont ajoutées une guerre en Europe, une poussée généralisée de l'inflation et l'aggravation des tensions entre les États-Unis et la Chine. En réaction, les politiques monétaires des banques centrales ont été plus strictes qu'elles ne l'avaient été depuis plus de dix ans, ce qui a entraîné une réévaluation globale des risques et une baisse des rendements des marchés financiers.

Pour certains UHNWI, ce contexte pour le moins agité a offert de nouvelles opportunités de renforcer leur patrimoine mais pour la plupart d'entre eux, l'accent a été mis sur la préservation de celui-ci. Ce qui s'est souvent avéré difficile, notamment pour les magnats de la technologie. La fortune cumulée des milliardaires a ainsi diminué de 5,5 % en 2022, pour atteindre 11 107 milliards de dollars. Mais leur poids relatif reste considérable : ils représentent moins de 1 % du nombre d'UNHWI mais détiennent 24 % de leur richesse totale.

QUAND L'AMÉRIQUE DU NORD FAIT LA COURSE EN TÊTE

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023

NOMBRE DE MILLIARDAIRES	PART MONDIALE
AMÉRIQUE DU NORD : 1 011	31,7 %
EUROPE : 933	29,2 %
ASIE : 835	26,1 %
MOYEN-ORIENT : 187	5,9 %
AMÉRIQUE LATINE & CARAÏBES : 141	4,4 %
AFRIQUE : 46	1,4 %
PACIFIQUE : 41	1,3 %

Pour la première fois en quatre ans, l'Amérique du Nord a enregistré une baisse du nombre de ses milliardaires et de leur richesse cumulée. Ce qui n'empêche pas cette région de conserver son statut de référence mondiale, avec 1 011 milliardaires, soit 32 % de leur population totale. Si leur nombre a fléchi de 2,3 %, la contraction a été encore plus nette en ce qui concerne leur fortune cumulée, qui a chuté de plus de 5 % pour atteindre 4 345 milliards de dollars (39 % de part mondiale).

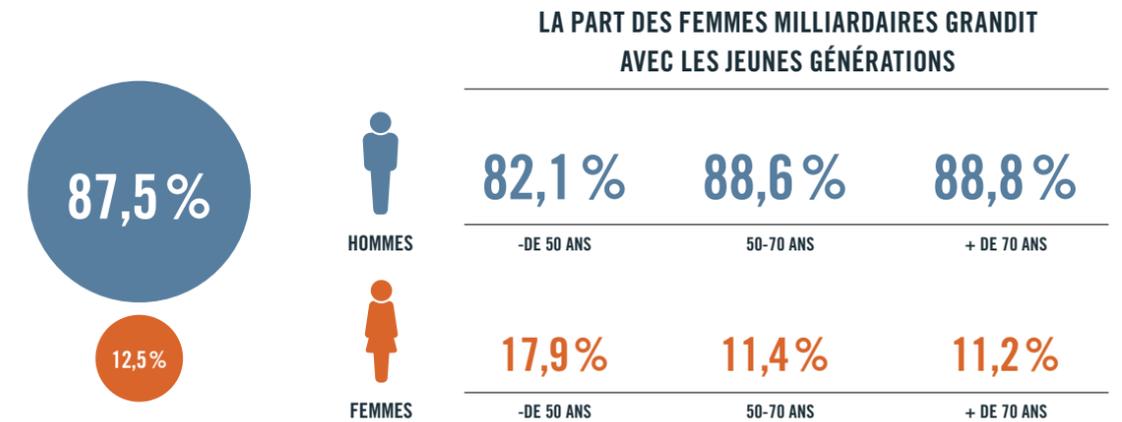
Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, d'augmentation de l'inflation et de prudence des investisseurs, les rendements des actions américaines ont en effet fortement chuté. Le S&P 500 a clôturé l'année sur une baisse de 18 % et l'indice composé NASDAQ, à forte composante technologique, a pour sa part chuté de 32 %. En contrepartie, les portefeuilles patrimoniaux ont été soutenus par la résilience des valeurs énergétiques, la fermeté des dépenses de consommation et la vigueur du dollar américain.

QUEL EST L'ÂGE DES MILLIARDAIRES ?

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023

L'âge médian des milliardaires est de 67 ans toutes nationalités confondues. Seuls 10 % des milliardaires mondiaux ont moins de 50 ans, tandis que plus de quatre sur dix ont plus de 70 ans. Il n'y a pas eu de changement majeur dans cette répartition au cours des cinq dernières années. Alors que l'attention est souvent portée sur les plus jeunes d'entre eux, donc les plus en vue, l'âge moyen de la population milliardaire a en fait légèrement augmenté au cours de cette période.

UNE RÉPARTITION INÉGALE ENTRE HOMMES ET FEMMES

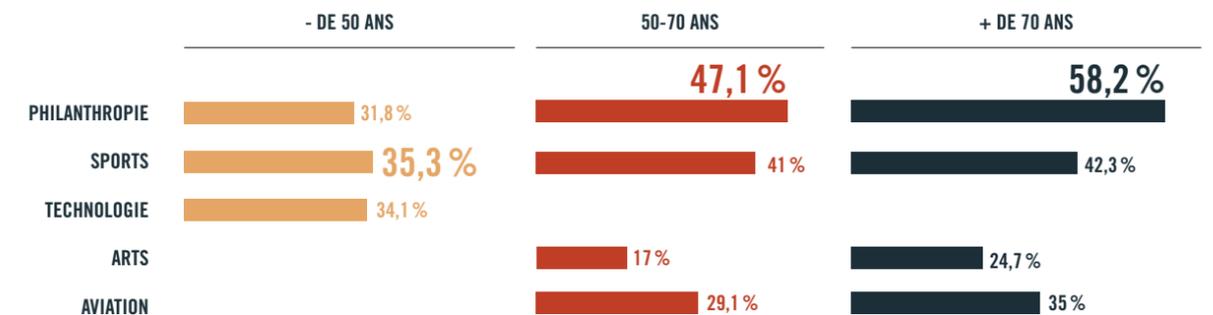


LA PHILANTHROPIE ET LE SPORT, UNE QUESTION DE GÉNÉRATION ?

Si le sport se montre populaire dans toutes les tranches d'âge du côté des hobbies et centres d'intérêt des milliardaires, leur attrait pour la philanthropie semble croître avec l'âge. Le sport arrive ainsi en tête chez les milliardaires de moins de 50 ans, tandis que la philanthropie est le centre d'intérêt le plus populaire pour les deux groupes les plus âgés. La technologie arrive en deuxième position pour la jeune génération, alors qu'elle est absente du classement de tête des deux groupes les plus âgés, qui préfèrent l'aviation (qu'il s'agisse de jets privés ou de charters de luxe), l'art et la politique.

Les milliardaires adoptent en fait – à leur manière – des comportements générationnels comme le ferait tout groupe social. La popularité du sport parmi eux reflète son attrait en tant que loisir et moyen de détente sociale autant que son nouveau statut d'investissement prestigieux, compte tenu de l'augmentation des droits médiatiques mondiaux et de l'augmentation du nombre de nouvelles franchises sportives et des opportunités de business qui en découlent.

DES PASSIONS DIFFÉRENTES SELON L'ÂGE DES MILLIARDAIRES*



Source : Wealth-X, an Altrata company 2023 / (*) Plusieurs réponses possibles

LES 15 PAYS/RÉGIONS QUI COMPTENT LE PLUS DE MILLIARDAIRES EN DOLLARS

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023

PAYS/RÉGIONS	NOMBRE DE MILLIARDAIRES	VARIATION DE LEUR NOMBRE
 ÉTATS-UNIS	955	↓ -2,1 %
 CHINE	357	↓ -10,8 %
 ALLEMAGNE	173	↓ -1,7 %
 ROYAUME-UNI	114	↓ -5 %
 INDE	113	↓ -8,9 %
 RUSSIE	112	↑ +4,7 %
 HONG KONG R.A.S.	112	↓ -1,8 %
 SUISSE	110	↓ -0,9 %
 ARABIE SAOUDITE	71	= 0 %
 ITALIE	67	↓ -1,5 %
 FRANCE	65	↓ -4,4 %
 CANADA	56	↓ -6,7 %
 SINGAPOUR	54	↑ +8 %
 BRÉSIL	48	↓ -7,7 %
 ÉMIRATS ARABES UNIS	45	= 0 %

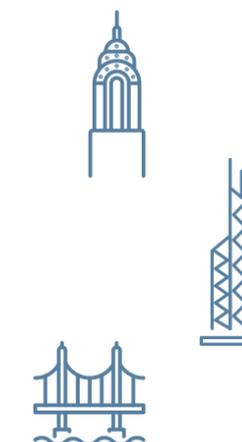
Les États-Unis ont encore creusé l'écart par rapport à la Chine, qui a enregistré la plus forte baisse proportionnelle en nombre de milliardaires de tous les pays en 2022. L'Allemagne, qui occupe le troisième rang, est le pays qui compte le plus grand nombre de milliardaires en Europe. Si elle s'est montrée particulièrement exposée aux retombées

de la guerre en Ukraine, elle n'a enregistré qu'une modeste baisse de son nombre de milliardaires (1,7%). Mais cette baisse s'est accompagnée d'une baisse de près de 8% de leur richesse cumulée. Le Royaume-Uni a pour sa part perdu un peu de terrain sur l'Allemagne en termes de nombre de milliardaires mais a de justesse repris la 4^e place face à l'Inde !

LES 16 VILLES QUI COMPTENT LE PLUS DE MILLIARDAIRES EN DOLLARS

Source : Wealth-X, an Altrata company 2023

VILLES	NOMBRE DE MILLIARDAIRES	VARIATION ANNUELLE (EN VALEUR ABSOLUE)
NEW YORK	136	↓ -2
HONG KONG R.A.S.	112	↓ -2
SAN FRANCISCO	84	↓ -1
MOSCOU	76	↑ +1
LONDRES	75	↓ -2
PÉKIN	61	↓ -2
LOS ANGELES	58	↓ -1
SINGAPOUR	54	↑ +4
SHENZHEN	42	↓ -2
MUMBAI	39	↓ -1
DUBAÏ	38	= 0
HANGZHOU	34	↓ -1
ISTANBUL	33	= 0
SÃO PAULO	33	↓ -1
CHICAGO	32	↓ -1
PARIS	32	↓ -1



Les 16 premières villes en nombre de milliardaires abritaient 29% de leur population totale en 2022. A contrecourant de la baisse planétaire, le nombre de milliardaires dans ces villes est resté globalement stable par rapport à l'année précédente. Deux villes ont enregistré une augmentation - certes modeste - de leur nombre de milliardaires, il s'agit de Singapour et de Moscou, qui est passée devant Londres.

New York conserve sa place en tête du classement, devant Hong Kong, en tant que centre financier du plus grand

marché et de la plus puissante économie mondiale. Ce qui apparaît en revanche comme très surprenant est que le troisième pays en nombre de milliardaires, l'Allemagne, n'apparaisse pas dans le top 16 des villes. Cela reflète une grande dispersion de la richesse privée dans les centres urbains allemands, ce qui n'est pas le cas dans la plupart des marchés de premier plan, comme le Royaume-Uni, la Russie ou la France.

TENDANCES & *opportunités*

2023, ANNÉE CHAOTIQUE

L'année 2023 aura comme ses devancières réservé son lot de surprise pour les observateurs des différents marchés internationaux : entre l'enlisement de la guerre en Ukraine, la faillite soudaine d'une des plus prestigieuses banques helvétiques, Crédit Suisse, reprise par son concurrent historique UBS, des relations commerciales exécrables entre Chine et États-Unis, une inflation encore élevée (le FMI prévoit +6,9 % en 2023 après +8,7 % en 2022), des taux d'intérêt des banques centrales (à commencer par la BCE) dont les investisseurs attendent toujours qu'ils redescendent entre 2 et 3 % et une aggravation brutale du conflit israélo-palestinien en octobre, dont les ramifications font trembler jusqu'au plus haut niveau les universités américaines, il y aurait de quoi faire hésiter un conseiller financier ou un

gestionnaire de patrimoine !

Ceci sur fond de digitalisation galopante, l'arrivée de l'intelligence artificielle étant sur le point de révolutionner des pans entiers de l'économie mondiale. Le bouillonnant Elon Musk a ainsi prédit en novembre 2023 que dans un avenir pas si lointain, « plus aucun travail ne serait nécessaire pour les humains », les emplois étant réservés à ceux « qui en voudraient un pour leur satisfaction personnelle ».

Dans ce contexte agité, l'immobilier de prestige à une fois de plus joué son rôle de valeur refuge absolue, autant pour les résidences principales que secondaires, autant dans les grandes villes que dans les destinations de villégiature au bord de la mer ou en montagne.

RÉSIDENCES SECONDAIRES, LE RETOUR EN FORCE DES GRANDES VILLES

Source : Wealth-X Altrata Residential Real Estate 2023

Les UHNWI possèdent en moyenne 3,7 résidences à travers le monde. Leur résidence principale, celles où ils passent le plus de temps chaque année, se trouve généralement à proximité de leur entreprise ou de leur activité principale. Cependant, leurs résidences secondaires (et supplémentaires) sont utilisées à de multiples occasions au fil de l'année et non réservées aux vacances. Il peut s'agir de raisons professionnelles (posséder une maison à proximité d'une entreprise ou d'une activité secondaire importante), de loisirs et de détente, de l'utilisation par leurs enfants dans le cadre de leurs études, d'investissements

purement financiers, voire d'une étape administrative vers l'obtention d'un visa longue durée ou de la citoyenneté d'un pays. Sans oublier, pour nombre de UHNWI, le plaisir de posséder des propriétés de rêve, quitte à les revendre au bout quelques années, avec une plus-value en vue.

NEW YORK, LONDRES ET MIAMI FONT LA COURSE EN TÊTE

New York et Miami sont clairement les villes américaines les plus recherchées par les UHNWI du monde entier pour y implanter une résidence secondaire.

Reflétant sa stature mondiale, New York répartit assez équitablement le nombre de résidences secondaires et de résidences principales qu'elle abrite. A la différence de Miami, qui compte quatre résidences secondaires de UHNWI pour une principale. Le sommet étant atteint avec Naples (Floride), qui compte 23 résidences secondaires pour une principale. Sur le plan international (hors USA), Londres se distingue comme un lieu de résidence secondaire particulièrement apprécié, avec un ratio élevé de résidences secondaires par rapport

aux résidences principales (1,5 pour 1). Malgré les faiblesses économiques structurelles qui se font jour au Royaume-Uni, sa capitale reste attractive pour de nombreuses personnes fortunées, que ce soit pour ses qualités financières, culturelles, immobilières ou fiscales. Pékin et Genève comptent elles aussi une proportion particulièrement élevée de résidents secondaires fortunés. Le centre suisse de la banque privée et de la diplomatie, Genève, constitue en effet une destination extrêmement populaire pour les résidents secondaires UHNWI, qui sont trois fois plus nombreux que les résidents principaux à y habiter. En revanche, Hong Kong (et dans une moindre mesure Paris) se distinguent par leur faible proportion de UHNWI propriétaires de résidences secondaires (1 pour 4).



LES 10 VILLES DES USA QUI COMPTENT LE PLUS GRAND NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES DE UHNWI

VILLES	NOMBRE DE RÉSIDENCES
NEW YORK	9 870
MIAMI	8 621
LOS ANGELES	6 988
SAN FRANCISCO	4 838
NAPLES	2 617
BOSTON	2 533
GREENWICH	2 308
CHICAGO	2 270
WASHINGTON DC	2 265
SAN JOSE	2 138

LES 10 VILLES HORS USA QUI COMPTENT LE PLUS GRAND NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES DE UHNWI

VILLES	NOMBRE DE RÉSIDENCES
LONDRES	9 538
PÉKIN	6 966
SINGAPOUR	3 586
HONG KONG	2 630
GENÈVE	2 194
ZURICH	1 317
SYDNEY	1 265
MILAN	1 256
PARIS	1 237
MUNICH	1 148

LES DESTINATIONS PRÉFÉRÉES DES « CENTI-MILLIONAIRES »

Sources : Business Insider/Henley & Partners/New World Wealth



VILLES	NOMBRE DE CENTI-MILLIONAIRES EN RÉSIDENCE SECONDAIRE	NOMBRE DE CENTI-MILLIONAIRES EN RÉSIDENCE PRINCIPALE
MIAMI (USA)	800	160
LES HAMPTONS (USA)	700	25
WEST PALM BEACH (USA)	400	64
PARIS (FRANCE)	300	126
SANTA BARBARA/MONTECITO (USA)	200	82
SAN DIEGO (USA)	200	70
NICE (FRANCE)	200	60
NAPA (USA)	200	28
ALGARVE/TRIANGLE D'OR (PORTUGAL)	200	20
ASPEN (USA)	200	6

Des villes balnéaires de Californie et du Portugal aux villages de montagne du Colorado en passant par Paris, voici les 10 principales destinations saisonnières du monde, celles où les centi-millionnaires se ruent pour y posséder une résidence secondaire. Comme le reflètent le Top 5 des destinations de montagne et le Top 5 des destinations en bord de mer du BARNES City Index, les villes côtières et montagneuses du monde entier restent une cible de choix pour les centi-millionnaires, ces UHNWI détenant un patrimoine supérieur à 100 millions de dollars. A l'image des Hamptons, qui accueillent à l'année 25 résidents dont la fortune dépasse les 100 millions de dollars, mais dont le nombre passe à plus de 700 en été.

LES « 5 D » DE LA DÉCENNIE À VENIR

La pandémie a eu des conséquences, souvent inattendues, sur de larges pans de l'économie, estime le rapport *Year Ahead 2024* édité par UBS : «La configuration inhabituelle qui a prévalu ces dernières années incite à se demander si le nouveau monde qui a émergé après la pandémie s'est accompagné de l'avènement d'un nouveau régime économique mondial caractérisé, non plus par une demande anémique et une offre excessive, mais par une offre plus rationnée et une forte demande». La réponse à cette question dépendra de l'évolution de ce qu'UBS appelle les « cinq D ».

DÉMONDIALISATION

Dans le nouveau monde, les économies devraient être moins intégrées. La part du commerce dans le PIB mondial a probablement déjà dépassé son pic, la diminution des échanges internationaux ayant été accélérée par les sanctions, droits de douane et autres restrictions aux exportations dont les États-Unis, l'Europe et la Chine sont de plus en plus coutumiers. Les tensions entre les États-Unis et la Chine risquent aussi de provoquer une division du monde en deux blocs financiers, commerciaux et technologiques totalement opposés.

DÉMOGRAPHIE

La démographie fait de plus en plus figure de frein potentiel dans notre nouveau monde. La moitié de l'économie mondiale (en termes de PIB officiels) est aujourd'hui affectée par la diminution de la population, notamment au Japon, en Chine et dans plusieurs pays européens. Au niveau mondial, le rapport entre les personnes retraitées et la population en âge de travailler est passé de 11,8% à 14,8% sur la décennie écoulée. Dans les pays à revenus élevés, l'évolution a été plus marquée encore, le ratio ayant

grimpé de 23,2% à 29,1% sur la même période.

DIGITALISATION

L'essor de l'intelligence artificielle pourrait marquer le début d'une phase de productivité accrue. L'IA pourrait valoir aux États-Unis un surcroît de productivité de 0,3 à 2% par an. L'exploitation du plein potentiel de l'IA pourrait même permettre de contourner en partie le problème démographique et, ainsi, soutenir la croissance et entraîner la baisse des prix de certains biens et services malgré le déclin de la population en âge de travailler. À court terme, les investissements dans l'IA et les secteurs qui y sont liés, comme celui des semi-conducteurs, devraient stimuler la demande.

DÉCARBONATION

L'essor des énergies propres et l'objectif de neutralité carbone sont renforcés par les craintes liées à la sécurité énergétique et aux événements météorologiques extrêmes. Dans une perspective de court à moyen terme, la transition énergétique

pourrait être à l'origine de perturbations de la production. Étant donné les problèmes de stockage de l'énergie et de raccordement aux réseaux, il est difficile de s'appuyer uniquement sur les énergies renouvelables, même si les coûts et les risques opérationnels associés aux énergies fossiles augmentent. Mais les investissements dans ce secteur pourraient aussi se traduire par le maintien d'une demande mondiale robuste.

DETTE

Pour le cinquième D, celui de la dette, l'avenir dépendra sans doute des répercussions des quatre autres D sur la croissance, l'inflation et les taux d'intérêt. À l'échelle mondiale, la dette totale a augmenté proportionnellement au PIB depuis la crise financière de 2008, sur fond de faiblesse de la demande. Heureusement, l'offre abondante et les taux d'intérêt faibles ont permis, jusqu'à présent, de maintenir la part du service de la dette dans les recettes totales des États à des niveaux historiquement faibles. La dette devra donc rester relativement bon marché.



Source : UBS Year Ahead 2024



LES 10 PAYS DONT LES HABITANTS SONT EN MOYENNE LES PLUS RICHES*

Source : Global Wealth Report Crédit Suisse UBS
(* La richesse moyenne est obtenue en divisant la richesse totale agrégée par le nombre d'adultes.

PAYS	ACTIFS FINANCIERS PAR HABITANT
SUISSE	685 230 \$
USA	551 350 \$
HONG KONG R.A.S	551 190 \$
AUSTRALIE	496 820 \$
DANEMARK	409 950 \$
NORVÈGE	325 340 \$
SINGAPOUR	382 960 \$
CANADA	369 580 \$
PAYS-BAS	358 230 \$
BELGIQUE	352 810 \$

LES 10 VILLES LES PLUS CHÈRES DU MONDE EN 2023**

Source : The Economist
(**) Coût global de la vie - Index annuel calculé avec New York en base 100.

VILLES	INDEX
1 ZURICH (SUISSE)	104
2 SINGAPOUR (SINGAPOUR)	104
3 GENÈVE (SUISSE)	100
3ae NEW YORK (USA)	100
5 HONG KONG R.A.S	98
6 LOS ANGELES (USA)	97
7 PARIS (FRANCE)	91
8 TEL AVIV (ISRAËL)	89
8ae COPENHAGUE (DANEMARK)	89
10 SAN FRANCISCO (USA)	86

Zurich détrône New York qui figurait en tête du classement l'an dernier au côté de Singapour, explique le quotidien *Les Echos*. L'Europe classe quatre villes parmi le Top 10, en raison d'une inflation toujours élevée dans l'alimentaire et l'habillement, ainsi que grâce à l'appréciation de l'euro face au dollar. Ce classement étant réalisé en dollars, la hausse de l'euro face à la monnaie américaine se traduit mécaniquement par des prix plus élevés dans la zone euro. Ce qui explique les bons scores réalisés par Zurich, Genève, Paris et Copenhague et le recul relatif de villes comme Los Angeles et San Francisco.

PAROLES D'EXPERTS

Une conversation avec Heidi Barnes et Thibault de Saint Vincent

L'année 2023 aura, de façon paradoxale, marqué une forme de consolidation des troubles internationaux dans lesquels nous vivons depuis 2020. À travers les crises de toute origine qui frappent la planète, occasionnant des fluctuations inouïes sur les marchés financiers, l'immobilier de prestige se retrouve en position d'arbitre. Les grandes fortunes internationales ont définitivement pris conscience de son statut de valeur refuge, à condition de sélectionner avec le plus grand soin le bien et son emplacement. Il est en revanche frappant de constater que la relation qu'entretiennent les HNWI et UHNWI avec leurs appartements, leurs propriétés, leurs chalets ou leurs villas a profondément évolué. La notion d'ancrage à long terme dans une résidence principale agrémentée d'une ou plusieurs résidences secondaires a bien souvent laissé sa place à un besoin de vivre des expériences successives dans différents pays au fil des saisons. Ce qui explique l'attrait renouvelé pour les grandes capitales internationales autant que la montée en puissance de villes en mouvement perpétuel, Dubaï en tête.

Les observateurs ont donc les yeux rivés sur l'évolution en 2024 de ce marché si particulier. L'analyse livrée par Heidi Barnes (fondatrice de BARNES) et Thibault de Saint Vincent (président de BARNES) n'en est que plus utile pour en saisir les enjeux.

L'année 2022 s'est montrée pour le moins chahutée du côté des marchés financiers, encore convalescents après la crise sanitaire du COVID-19 et inquiets face aux retombées de la guerre en Ukraine. L'année 2023 a pour sa part composé avec une inflation généralisée, des taux d'intérêt en hausse, la suite de la flambée du cours des matières premières et surtout l'aggravation à partir d'octobre de la situation au Proche-Orient. Comment s'est comporté l'immobilier de prestige dans ce contexte tourmenté ?

HEIDI BARNES : Dans le contexte tumultueux des années 2022 et 2023, marquées par des défis économiques et géopolitiques majeurs, l'immobilier de prestige a joué un rôle de valeur refuge, confirmant sa résilience face aux secousses des marchés financiers. Plus que jamais, les investisseurs en quête de

stabilité et de sécurité se sont tournés vers l'immobilier haut de gamme. Fin 2023, malgré les troubles au Proche-Orient et les incertitudes géopolitiques mondiales, l'immobilier de prestige a conservé ce statut. Les acheteurs recherchent des biens offrant une sécurité accrue, que ce soit en matière de sécurité physique ou de stabilité juridique, renforçant ainsi l'intérêt pour les propriétés de prestige situées dans des villes internationales de référence ou dans des lieux de villégiature de qualité.

THIBAUT DE SAINT VINCENT : L'immobilier de prestige a résisté aux turbulences économiques et géopolitiques en raison de la prime accordée à l'excellence, à l'emplacement premium et à la qualité. Les biens immobiliers de qualité exceptionnelle,

caractérisés par des finitions de haut niveau, des équipements luxueux et des aménagements uniques, ont en effet maintenu leur attractivité. Les acheteurs fortunés ont privilégié des propriétés offrant un niveau très élevé de confort et de sophistication, ce qui a soutenu la demande pour ce segment du marché. L'emplacement premium reste en effet le critère numéro 1. Enfin, l'immobilier de prestige a joué le rôle de refuge face à l'inflation et à la hausse des taux d'intérêt. Les investisseurs ont considéré les biens immobiliers haut de gamme comme une manière de protéger leur capital contre la dévaluation monétaire et de générer des revenus stables grâce à la location de ces biens en longue durée ou de façon saisonnière.



« Dans le luxe, rien ne remplace le contact humain et le service personnalisé. Dans ce contexte, la relation de confiance entre l'agent immobilier et le client reste cruciale. »

HEIDI BARNES

Les acheteurs ont sensiblement modifié leur manière de concevoir l'immobilier et l'idée même de résidence principale. Ils raisonnent aujourd'hui de manière nomade, sur fond de travail à distance. Quel est l'impact de ce nouveau mode de vie sur l'activité de BARNES ? Devez-vous vous aussi réinventer votre modèle ?

TSV : L'évolution des comportements des clients acquéreurs de biens immobiliers de prestige résulte de leur mobilité accrue et de l'essor du travail à distance. Elle a des implications significatives pour notre activité et notre façon de les accompagner à l'international. BARNES s'est adapté au nouveau mode de vie de ses clients. Les acheteurs modernes, en particulier les entrepreneurs nomades, sont de plus en plus mobiles. Ils peuvent travailler depuis n'importe où dans le monde, ce qui signifie qu'ils ne sont plus liés à un seul lieu de résidence. En conséquence, nous

leur proposons des biens immobiliers dans un éventail de destinations plus large afin de répondre à leurs besoins qui changent régulièrement. Les acheteurs envisagent désormais d'avoir plusieurs résidences, certaines étant utilisées comme résidence principale temporaire tandis que d'autres servent de résidence secondaire. Nous leur proposons des appartements de luxe dans des villes attractives pour le travail à distance et des propriétés d'agrément dans des lieux de villégiature reconnus, en somme des résidences semi-secondaires ou semi-principales.

HB : Bien que les besoins changent, la demande de biens immobiliers de qualité reste forte. Les acheteurs continuent de rechercher des propriétés de prestige mais ils sont plus exigeants en ce qui concerne les commodités, la technologie, la sécurité et les services. Avec des clients cherchant des propriétés dans

divers pays, il est essentiel que nous leur offrons une expertise régionale solide. Nos équipes locales se doivent donc de connaître parfaitement leur marché, les réglementations territoriales, les tendances culturelles et toutes les particularités de la vie locale. De plus, les entrepreneurs nomades manifestent des besoins uniques. Ils peuvent nécessiter d'une assistance supplémentaire pour des questions telles que la gestion locative, la fiscalité internationale ou la sécurité. Nous leur offrons de ce fait des services sur mesure, répondant à ces besoins spécifiques.

La digitalisation de l'immobilier est aujourd'hui une évidence. Les bureaux physiques, avec pignon sur rue, sont-ils encore utiles ?

HB : La technologie joue un rôle de plus en plus important dans la recherche et l'achat de biens immobiliers. Depuis quelques années, nous avons mis en place des solutions de visites virtuelles, de réalité augmentée et d'e-commerce pour permettre aux acheteurs internationaux de visualiser et d'acheter ou de louer des propriétés à distance.

La digitalisation de l'immobilier a certainement apporté des avantages considérables en matière de commodité et d'accès à l'information. Cependant, dans le luxe, rien ne remplace le contact humain et le service personnalisé. L'immobilier de prestige est souvent caractérisé par des biens exceptionnels et des transactions complexes. Dans ce contexte, la relation de confiance entre le consultant immobilier et le client est cruciale. Les bureaux physiques offrent un espace où les clients peuvent rencontrer en personne leur consultant pour discuter de leurs besoins spécifiques et établir cette relation de confiance qui est l'essence même d'une transaction réussie.

TSV : Même dans l'immobilier haut de gamme, notre métier reste un service de proximité. Nos bureaux ont tous pignon sur rue et sont situés à des emplacements prestigieux. Nos équipes disposent ainsi d'une connaissance approfondie de leur marché local. Elles sont en mesure de fournir des informations précises sur les

quartiers, les tendances du marché et les opportunités cachées. Dans l'immobilier de prestige, les transactions peuvent se dérouler rapidement ; les clients ont d'ailleurs souvent besoin d'une réactivité immédiate. Les bureaux physiques offrent une proximité géographique qui permet une disponibilité rapide pour les visites, les négociations et les transactions. Y-compris un accompagnement sur mesure avant, pendant et après la transaction.

Les grandes capitales historiques comme Paris ou Rome restent, génération après génération, des valeurs sûres pour l'immobilier de prestige. Elles sont pourtant fort peu adaptées aux nouvelles circulations urbaines et aux nouvelles exigences environnementales. Comment expliquer leur succès persistant ?

TSV : Le succès persistant des grandes capitales historiques comme Paris, Londres et New York dans le secteur de l'immobilier de prestige peut s'expliquer par plusieurs facteurs clés. En premier lieu, ces villes ont une richesse historique et culturelle inestimable, avec des monuments emblématiques, des quartiers pittoresques et une atmosphère unique. Une partie encore importante des acquéreurs de biens de prestige recherche un lien avec le passé et un sentiment d'authenticité. De plus, ces grandes capitales sont des centres économiques mondiaux, abritant de grandes entreprises, sièges sociaux et institutions financières. Cela crée une demande constante de biens immobiliers haut de gamme pour les cadres supérieurs et les investisseurs internationaux. Enfin, ces villes offrent un accès à des écoles et universités de renommée mondiale ainsi qu'à une scène culturelle riche en musées, théâtres et galeries d'art. Cela attire les familles fortunées et les amateurs d'art.

HB : Les grandes capitales historiques offrent une large palette d'opportunités professionnelles dans divers secteurs, attirant ainsi des talents internationaux. Ces villes, qui conservent leur prestige, bénéficient généralement d'une stabilité politique et juridique, ce qui rassure les investisseurs internationaux quant à la

sécurité de leurs biens immobiliers. Elles s'efforcent également de s'adapter aux nouvelles exigences environnementales en mettant en place des politiques de développement durable et en investissant dans des infrastructures plus modernes pour améliorer la qualité de vie urbaine.

BARNES s'impose aujourd'hui comme une marque de luxe à part entière, globale dans son offre et internationale dans son positionnement. Peut-on imaginer de voir arriver demain des voyages, des restaurants ou du prêt-à-porter signés BARNES ?

HB : Absolument. Notre cœur d'activité consiste à vendre des biens immobiliers de prestige à une clientèle internationale très active et particulièrement exigeante. Nous nous devons de présenter leurs biens dans écrivain à la hauteur. Mais avant tout, nos clients attendent un accompagnement sur mesure d'excellence. Au-delà du bien immobilier, c'est donc la qualité de la relation avec eux qui prime. Celle-ci, qui est basée sur la confiance, doit s'entretenir au fil des années et de génération en génération. Dans ce contexte, le développement de nos activités dans le secteur de l'hospitalité avec le lancement de Maison BARNES devrait nous permettre d'entretenir au mieux cette relation avec nos clients en partageant avec eux des passions communes ou des expériences dans le domaine de l'art de vivre.

TSV : Voilà déjà plusieurs années qu'en plus de notre activité de transaction d'immobilier résidentiel, nous offrons à nos clients des services de location saisonnière, de yachting, d'aviation privée, de conseil en art ou de conciergerie. Nous organisons régulièrement des événements dédiés à nos clients autour de passions sportives tels que le jumping, le polo, le tennis, la voile, le golf ou la voiture de collection. Nous partageons avec eux des expériences uniques pour leur faire découvrir des artistes, des artisans d'art ou le savoir-faire exceptionnel des plus belles maisons de luxe du monde. C'est donc tout naturellement que nous avons décidé d'ouvrir au printemps 2024 deux

lieux dédiés pour nous permettre de leur offrir au quotidien des expériences inoubliables. A New York, Maison BARNES proposera à ses invités deux restaurants, un bar, un speakeasy et plusieurs salons privés où seront régulièrement organisés de prestigieux événements autour de l'art de vivre. A Paris, Maison BARNES consistera en une élégante résidence composée de 16 appartements bénéficiant de services personnalisés très haut de gamme.

Les acheteurs HNWI et UHNWI aspirent à toujours plus d'expériences dans leur vie quotidienne, ce que les grands groupes comme LVMH, Chanel ou Richemont ou parfaitement intégré dans leur stratégie de développement. Comment cela peut-il se traduire sur le plan immobilier ?

TSV : Les acheteurs fortunés sont connus pour leur recherche constante d'expériences de luxe et de qualité dans tous les aspects de leur vie, y compris l'immobilier. C'est justement pour répondre à leurs besoins et surtout pour entretenir de manière constante une relation de qualité avec eux que nous avons décidé d'ouvrir à New York un restaurant unique en son genre et à Paris une résidence de prestige conçue pour offrir une expérience de vie exceptionnelle, avec des aménagements et des services de luxe, un jardin paysagé et des services de conciergerie. Pour apporter à ces lieux une personnalité et une atmosphère chaleureuse, nous avons collaboré avec des architectes et des designers renommés. Les acheteurs HNWI et UHNWI apprécient la conception et l'architecture de haut niveau, le design et la création sous tous leurs aspects. Ces lieux nous permettront justement d'échanger avec nos clients sur les thèmes de l'art, de l'architecture et du savoir-faire mais également de partager avec eux nos nombreuses passions communes.

HB : Au gré de leurs projets professionnels et familiaux, ils s'installent pour des durées qui varient de trois jours à trois mois dans des villes internationales ou des beaux lieux de villégiature situés en bord de



« *Les acheteurs modernes, en particulier les entrepreneurs nomades, sont de plus en plus mobiles. Ils peuvent travailler depuis n'importe où dans le monde, ce qui signifie qu'ils ne sont plus liés à un seul lieu de résidence.* »

THIBAUT DE SAINT VINCENT

mer, à la montagne ou à la campagne, dans tous les pays. Ils veulent donc être dégagés des soucis d'intendance pour se consacrer à l'essentiel. Ainsi, ils privilégient des biens immobiliers luxueusement meublés et équipés, qui bénéficient de tous les services de conciergerie, y compris le ménage quotidien, un chef et l'accès à des équipements communs de grand standing. A l'instar des grands groupes de luxe, nous reconnaissons également l'importance de la durabilité et de l'innovation dans l'immobilier de luxe. Nous avons réalisé de considérables travaux et aménagements pour rendre nos lieux plus efficaces sur le plan énergétique et respectueux de l'environnement.

En quelques années, l'immobilier de prestige semble s'être imposé en altitude, notamment dans les Alpes et dans les Rocheuses, autant en été qu'en hiver. Est-ce une tendance de fond ? Est-il raisonnable d'investir dans une station de ski alors que le dérèglement climatique rend plus aléatoires les périodes d'enneigement ?

HB : L'essor de l'immobilier de prestige en montagne, que ce soit dans les Alpes françaises ou suisses, les Rocheuses ou d'autres destinations de montagne, représente en effet une tendance de fond ces dernières années. Cela s'explique principalement par la qualité de vie exceptionnelle qu'offrent les stations de ski et les régions montagneuses, ce qui attire les acheteurs à la recherche de résidences secondaires ou de propriétés de prestige. De plus, de nombreuses destinations de montagne ont élargi leur offre d'activités au-delà du ski, avec des activités estivales telles que la

randonnée, le VTT, le golf et d'autres sports de plein air. Cela rend ces endroits attrayants toute l'année. Ainsi des stations comme Chamonix et Megève en France, Verbier ou Gstaad en Suisse ou Aspen et Vail aux USA, qui vivent toute l'année, ont le vent en poupe.

TSV : L'amélioration des infrastructures de transport, telles que les liaisons aériennes et les autoroutes, a également facilité l'accès aux régions montagneuses, ce qui a élargi la clientèle potentielle. Le réchauffement climatique a finalement un impact relativement limité car les stations de ski se sont efforcées au cours des dernières années de diversifier leurs activités pour attirer les visiteurs toute l'année, même en l'absence de neige. De plus en plus de résidents ou visiteurs ne considèrent plus le ski comme une activité essentielle.

L'art - sous toutes ses formes - est devenu une priorité pour les grandes fortunes mondiales, y compris pour les plus jeunes arrivants dans le club très fermé des multimillionnaires. Comment l'expliquer ?

HB : L'intérêt croissant des grandes fortunes mondiales, y compris des jeunes milliardaires, pour l'art sous toutes ses formes peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- La possession d'œuvres d'art de renom est un symbole de statut social et de prestige, qui permet aux personnes fortunées de se démarquer et d'être reconnues au sein de leurs cercles sociaux.
- L'art est considéré comme un investissement alternatif, qui permet de diversifier un portefeuille financier.
- Certaines œuvres d'art, en particulier celles d'artistes renommés, peuvent générer des rendements importants au fil du temps en cas de revente.
- Pour les familles fortunées, la collecte d'œuvres d'art est une façon de soutenir les artistes, de participer à la culture et de partager leur amour de l'art avec d'autres.
- Certaines grandes fortunes utilisent leur collection d'art pour des activités philanthropiques, en prêtant leurs œuvres à des musées publics, en finançant des expositions ou en créant des fondations d'art.
- Les tendances culturelles et médiatiques influencent naturellement les choix des investisseurs.

Le BARNES City Index 2024 marque une rupture avec l'arrivée d'une ville du Moyen-Orient, Dubaï, à la première place. Quelles sont les villes ou les zones géographiques qui vont émerger dans les années à venir ?

TSV : Au fil des ans, le BARNES City Index reflète en effet la profonde mutation de l'immobilier de prestige, qui est la conséquence des nouveaux comportements de la clientèle. Celle-ci, qui est principalement composée d'entrepreneurs, est désormais devenue beaucoup plus nomade. Elle ne se contente plus d'investir à l'international mais elle s'y installe de manière durable. Il est courant de rencontrer des clients

qui vivent à l'année dans plusieurs villes, pays ou continents. En 2024, dans le Top 10 des villes internationales les plus attractives pour la clientèle fortunée, nous pouvons distinguer les villes du futur que sont Dubaï, Miami et Austin, qui semblent être installées pour longtemps dans le peloton de tête du BARNES City Index tant elles ont pris le pouls des nouveaux comportements des UHNWI et se sont adaptées aux besoins de cette clientèle en lui offrant le cadre idéal pour lui permettre de réaliser ses projets. A leurs côtés figurent les villes historiques qui résistent sans - presque - rien changer. Malgré une fiscalité particulièrement élevée, qui les rend peu attractives pour les expatriés fortunés, New York, Paris et Londres résistent encore en s'accrochant à des fondamentaux qui n'ont pas changé depuis de nombreuses années, mais pour combien de temps encore ? Citons enfin les villes historiques qui au contraire progressent en s'adaptant. Il s'agit notamment de Madrid, Lisbonne, Rome et Istanbul, qui ont allégé leur fiscalité pour attirer cette clientèle, ce qui leur a permis de mener en parallèle d'importants travaux de réhabilitation urbaine. Un cercle vertueux qui montre l'impact des décisions politiques et économiques sur les villes et sur leur attractivité.

Quelle est la place de l'Asie comme destination dans le marché immobilier de prestige actuel et celui de demain ?

TSV : L'Asie occupe une place de plus en plus importante sur le marché immobilier de prestige mondial. Cette tendance devrait se poursuivre à l'avenir compte tenu de la croissance économique très rapide de certains pays depuis plusieurs décennies, en particulier la Chine, l'Inde et Singapour. Cette croissance a entraîné l'émergence de nouvelles classes de riches et de super riches, qui a stimulé la demande de biens immobiliers de luxe. Les grandes villes d'Asie connaissent en parallèle une urbanisation rapide, avec une augmentation constante de leur population. Cela a entraîné une demande croissante de logements de luxe dans des villes stratégiques comme Hong Kong,

Singapour, Tokyo ou Mumbai et dans d'autres métropoles asiatiques.

HB : Les grandes villes asiatiques offrent un environnement politique et réglementaire stable et favorable aux investissements étrangers. Cela attire les investisseurs immobiliers internationaux en quête de sécurité et de stabilité. Hong Kong et Singapour sont des hubs majeurs pour les transactions immobilières de luxe en Asie. Par ailleurs, l'Asie abrite de nombreuses destinations touristiques et des sites culturels renommés attirant une clientèle haut de gamme, que ce soit à Bali, en Thaïlande ou en Chine.

Terminons par la question traditionnelle, quelles sont vos prévisions concernant l'évolution du marché de l'immobilier international de prestige en 2024 et 2025 ?

TSV : Dans un contexte international en perpétuel mouvement, il est difficile de formuler des prévisions. En effet, le marché de l'immobilier international de prestige est influencé par de nombreux facteurs complexes et variables tels que les conditions économiques mondiales, les taux d'intérêt, les tendances démographiques, les réglementations gouvernementales ou les événements géopolitiques. Toutefois, deux phénomènes semblent être durablement installés, à savoir l'accroissement de la fortune des UHNWI au gré des crises à répétition, qui engendrent toujours plus de création monétaire, et le développement de la population des entrepreneurs nomades. Ce double phénomène devrait donc soutenir le nombre de transactions de biens de prestige au-dessus de 5 millions d'euros et l'attractivité des villes internationales adaptées à cette clientèle. Ainsi, l'immobilier de prestige dans les villes ou lieux de villégiature privilégiant à la fois la qualité de vie, une fiscalité douce et des infrastructures accueillantes pour les entrepreneurs est promis à un bel avenir. En revanche les destinations qui ne sauront pas s'adapter aux exigences de cette clientèle risquent de voir les prix de l'immobilier s'orienter à la baisse après quelques années euphoriques.

PALMARÈS DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES PAR LES HNWI

BARNES CITY INDEX : UN PALMARÈS REPOSANT SUR DES CRITÈRES CROISÉS

Pour les HNWI et UHNWI, posséder une propriété de prestige voire plusieurs représente souvent un aboutissement personnel et professionnel. Quel que soit leur niveau de fortune, il est frappant de constater que de nouveaux comportements se sont accentués depuis 2020 et la généralisation du travail à distance, y compris pour les managers de haut niveau. Les familles fortunées se partagent entre une résidence principale ou semi-principale et l'utilisation en parallèle de deux ou trois résidences complémentaires. Même en présence d'enfants en âge scolaire, grâce aux échanges et partenariats organisés entre écoles internationales.

Notre palmarès des villes les plus recherchées par la clientèle internationale a vocation à accompagner les HNWI dans leur décision d'achat d'un bien immobilier de prestige. Cet outil unique permet de comparer les meilleures opportunités d'investissement proposées à la clientèle fortunée selon ses souhaits. Les avantages et opportunités de chaque destination sont rassemblés pour obtenir une note et un classement permettant une comparaison claire des différentes destinations. Après une consolidation de plusieurs classements selon différents indicateurs de référence et enquêtes menées auprès d'un échantillon représentant les 89 000 clients du réseau BARNES et de ses partenaires, le palmarès général réunit 50 des principales villes internationales à même de séduire les HNWI et UHNWI. Ces indicateurs regroupent plusieurs critères clés comme l'expérience culturelle, l'engagement environnemental, les opportunités éducatives, la sécurité, l'accessibilité et les transports en commun de la ville concernée. La facilité à développer des affaires, le poids de la fiscalité et la rentabilité ou le potentiel de plus-values ont également été pris en compte.

Le palmarès des villes les plus recherchées a ainsi été établi en croisant l'aspect financier, les attraits émotionnels/affectifs et les aspects pratiques. Et en tenant compte des nouvelles priorités et préoccupations de la clientèle HNWI et UHNWI. En fonction de ces indicateurs, certaines villes ont gagné ou perdu des places dans le classement par rapport à celui de 2023. De même, certaines villes ou destinations sont entrées dans le palmarès, tandis que d'autres en sont sorties.

LISTE DES INDICATEURS



ASPECTS ÉMOTIONNELS/AFFECTIFS

Concentration de la population des HNWI

Richesse culturelle

Boutiques et restaurants de luxe



ASPECTS PRATIQUES

Sécurité personnelle/établissements de santé de haut niveau

Accès aux meilleures universités

Mobilité/accessibilité

Empreinte écologique/engagement environnemental



ASPECTS FINANCIERS

Prolifération d'entreprises

Rapport qualité/prix des biens

Compétitivité de la fiscalité

Investissements peu risqués

BARNES CITY INDEX 2024

Établi par BARNES sur la base de critères pratiques, émotionnels et financiers constatés en 2023.

UN PALMARÈS EN FORME D'ALLIANCE DES CONTRAIRES

Dans un contexte international tourmenté, Dubaï, qui était en cinquième position du BARNES City Index en 2023, en prend la tête en 2024. Une consécration pour cette ville en mouvement perpétuel, qui a su depuis une quinzaine d'années attirer des talents et des entrepreneurs venus du monde entier. Parmi les valeurs sûres, notons que Miami, New York, Paris et Londres conservent leur place dans le Top 10. Elles tirent ainsi partie d'une certaine forme d'excellence, constatée génération après génération. Plus étonnant est le retour en grâce de villes européennes comme Madrid, Lisbonne ou Rome. Tout aussi frappante est la régulière montée au palmarès d'Istanbul, qui s'affirme chaque année dans son rôle de pivot entre Europe et Asie.

LES VILLES QUI MONTENT...

Au-delà des villes et capitales européennes mentionnées ci-dessus, citons la progression de Monaco (12°), qui pourrait rejoindre le Top 10 dans les années à venir. Parmi les entrants récents dans le Top 50, Abou Dabi, dans le sillage de Dubaï, effectue une montée spectaculaire, de la 45° à la 13° place. Dans une moindre mesure, Doha passe de la 39° à la 35° place. La capitale du Qatar, si elle n'a pas encore la renommée de ses deux voisines sur le plan immobilier, propose des programmes neufs intéressants de plus en plus d'investisseurs. Autre contexte pour Budapest, dont le dynamisme économique et l'art de vivre inégalé lui permettent de monter de la 29° à la 14° place. Là encore, il s'agit d'une capitale européenne dont il conviendra de suivre les évolutions à l'avenir. Saluons par ailleurs la performance de Washington DC, qui grimpe de la 44° à la 30° place et sera elle-aussi une ville à étudier de près dans les prochaines éditions du City Index. La Chine, malgré ses désaccords commerciaux et diplomatiques avec les États-Unis, parvient à convaincre les investisseurs du bien-fondé de sa politique économique. Ainsi Hong Kong remonte-t-elle de la 34° à la 23° place tandis que Beijing fête enfin son entrée dans le classement, tout comme Shenzhen. Autres nouveaux entrants, Bangkok (40°), Auckland (45°), Malaga (47°), Mexico City (49°).

... ET CELLES QUI DESCENDENT

Parmi les chutes les plus remarquées, Tokyo descend de la 6° à la 16° place. La capitale japonaise paye en partie le manque d'élan connu après les Jeux olympiques d'été qu'elle a accueillis en 2021. Autre baisse dans le classement, Milan passe de la 10° à la 17° place, ce qui n'empêche pas la capitale lombarde, dotée d'excellents fondamentaux économiques et financiers, de figurer en 3° place des « Destinations à suivre » ! Sur le continent nord-américain, il faudra suivre de près Los Angeles, qui dégringole de la 18° à la 24° place, Chicago qui passe de la 43° place à la queue du peloton et surtout Toronto, dont la chute de la 17° à la 43° place montre qu'elle n'a pas tenu toutes ses promesses.

Parmi les villes qui quittent le BARNES City Index en 2024, citons Hambourg, Prague, Varsovie et Luxembourg en Europe ainsi que Ho Chi Minh-Ville en Asie, signe qu'aucune destination n'est à l'abri d'un certain désamour de la part de cette population particulièrement mobile. Dans un autre registre, compte tenu de la situation internationale au Proche-Orient, Tel Aviv quitte également le classement en 2024.

CLASSEMENT	VILLES
1	Dubaï, Émirats arabes unis (5)*
2	Miami, USA (=)*
3	New York, USA (=)*
4	Madrid, Espagne (9)*
5	Paris, France (1)*
6	Londres, Royaume-Uni (7)*
7	Austin, USA (4)*
8	Lisbonne, Portugal (20)*
9	Rome, Italie (11)*
10	Istanbul, Turquie (12)*
11	Genève, Suisse (8)*
12	Monaco (19)*
13	Abou Dabi, Émirats arabes unis (45)*
14	Budapest, Hongrie (29)*
15	Zurich, Suisse (16)*
16	Tokyo, Japon (6)*
17	Milan, Italie (10)*
18	Copenhague, Danemark (24)*
19	Barcelone, Espagne (21)*
20	Singapour (22)*
21	Stockholm, Suède (15)*
22	Dallas, USA (23)*
23	Hong Kong, R.A.S. Chine (34)*
24	Los Angeles, USA (18)*
25	Vienne, Autriche (27)*

CLASSEMENT	VILLES
26	Dublin, Irlande (=)*
27	Munich, Allemagne (25)*
28	San Diego, USA (=)*
29	Bruxelles, Belgique (30)*
30	Washington DC, USA (44)*
31	Séoul, Corée du Sud (41)*
32	Oslo, Norvège (=)*
33	Athènes, Grèce (=)*
34	Montréal, Canada (13)*
35	Doha, Qatar (39)*
36	Sydney, Australie (42)*
37	Le Cap, Afrique du Sud (50)*
38	Boston, USA (36)*
39	Beijing, Chine (nouvel entrant)
40	Bangkok, Thaïlande (nouvel entrant)
41	Mumbai, Inde (49)
42	Amsterdam, Pays-Bas (14)*
43	Toronto, Canada (17)*
44	Shenzhen, Chine (nouvel entrant)
45	Auckland, Nouvelle-Zélande (nouvel entrant)
46	Florence, Italie (=)
47	Malaga (Marbella), Espagne (nouvel entrant)
48	Taipei, Taïwan (38)*
49	Mexico City, Mexique (nouvel entrant)
50	Chicago, USA (43)*

(*) position dans le classement en 2023

LE TOP 5 MONDIAL

Le palmarès 2024 du BARNES City Index est la parfaite illustration des bouleversements qu'a connus le marché immobilier de prestige en quatre ans. En tête pour la première fois se trouve une ville du Moyen-Orient et non des moindres. Dubaï apparaît en effet aujourd'hui comme un eldorado aux yeux des investisseurs et des entrepreneurs venus autant d'Europe que d'Asie, d'Afrique ou des Amériques.

La plus grande ville des Émirats arabes unis a su se détacher des revenus purement pétroliers pour devenir une métropole majeure dans les technologies et la finance. Un virage qui s'accompagne désormais d'une volonté tangible de promouvoir les énergies renouvelables.

En deuxième place se situe Miami, ville que l'on croyait perdue dans les années 80 et 90, sur fond d'insécurité et d'inactivité économique, mais qui a su magnifiquement se réinventer et devenir l'un des points d'attraction majeurs des États-Unis, si ce n'est du continent nord-américain. Tout aussi solide apparaît la cote d'amour de New York. Solidement accrochée à la troisième place du Top 5 mondial, la ville qui ne dort jamais reste une référence pour les HNWI et UHNWI, qu'il s'agisse de s'y installer ou d'y disposer d'un pied-à-terre.

Madrid s'est imposée comme l'une des capitales européennes les plus intéressantes sur le plan immobilier. Son art de vivre et sa stabilité l'ont transformée en valeur sûre.

En queue de ce Top 5, Paris, qui était première dans l'édition précédente, pâtit probablement des images de grèves et de manifestations à répétition qui ont fait le tour des télévisions du globe. Mais la capitale française dispose d'un pouvoir de séduction quasiment inaltérable.



Dubaï



Miami



New York



Madrid



Paris

DUBAÏ

Plus grande ville des Émirats arabes unis avec 3,65 millions d'habitants (devant la capitale fédérale Abou Dabi), Dubaï fut fondée au XVIII^e siècle et est restée un modeste port de pêche jusqu'à la fin du XIX^e siècle. Son développement commença au début du XX^e siècle, quand elle devint un important carrefour commercial. Mais c'est la découverte du pétrole sur son territoire, en 1966, qui allait donner à la ville et à l'émirat dont elle est la capitale son essor fulgurant. En un demi-siècle, Dubaï s'est transformée en l'une des principales destinations touristiques au monde, en une place financière et un centre d'affaires de premier plan ainsi qu'un haut lieu international de l'immobilier de prestige.

Le cheikh Mohammed ben Rachid Al Maktoum, vice-président, Premier ministre et ministre de la Défense des Émirats arabes unis et émir de Dubaï, a lancé en 2021 une nouvelle plateforme RE-Tech destinée à encore renforcer la confiance des investisseurs. Sa vision est de faire de l'industrie immobilière de Dubaï l'une des meilleures au monde, dans le cadre du plan d'urbanisation baptisé Dubaï 2040, qui vise à en faire la ville la plus agréable au monde pour sa qualité de vie.

Un objectif déjà partiellement rempli, Dubaï se présentant aujourd'hui comme une ville d'entrepreneurs et dont la population, qui croît à un taux moyen de 4 à 7% par an depuis près de 30 ans (+4,5% en 2023), est composée à 92% par des expatriés.



DUBAÏ NOUVEAU CENTRE DE GRAVITÉ DU LUXE MONDIAL



Dubai

Outre sa qualité de vie en constante progression grâce à une offre sportive, culturelle, gastronomique et universitaire en constante progression, la fiscalité est l'un des premiers attraits de Dubaï. Les expatriés résidents sont exonérés d'impôt sur le revenu. La TVA n'est que de 5%. Depuis 2023, un impôt de 9% sur les bénéfices des sociétés est progressivement mis en place pour les bénéfices supérieurs à 375 000 dirhams (AED), soit un peu de moins 100 000 €. Ce qui reste nettement inférieur à la moyenne mondiale, d'autant que cette mesure n'est pas encore réellement appliquée.

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les photos aériennes de l'archipel artificiel de Palm Jumeirah, en forme de palmier à 16 palmes, ont fait le tour du monde. Les prix des biens de prestige y ont été multipliés par 2,5 en deux ans, pour s'échelonner en 2023 entre 10 et 50 millions de dollars, avec quelques ventes à des montants bien supérieurs. La nouvelle communauté de Dubai Hills est très recherchée par les familles en raison de sa qualité de vie, à 15 minutes en voiture du centre de Dubaï. Ses habitants disposent d'un magnifique golf, de pistes cyclables, de restaurants, de centres commerciaux et de nombreuses infrastructures sportives. Ses villas de trois à quatre chambres mesurent 260 à 300 m². La résidence fermée Emirates Hills est le

quartier le plus exclusif de Dubaï. En son cœur se situe le Montgomerie Golf Club. Les élégantes villa qui le bordent peuvent atteindre jusqu'à 1 500 m².

Downtown, dans le cœur de Dubaï, se présente comme un quartier piétonnier plus jeune et plus dynamique, avec en son centre la tour Burj Khalifa, la plus haute du monde. C'est la destination privilégiée des expatriés locataires.

Al Barari : le sanctuaire vert secret de Dubaï, une véritable oasis dans le désert. Al Barari, qui met l'accent sur un mode de vie durable et des villas spacieuses et luxueuses, ressemble plus à un jardin botanique qu'à une communauté résidentielle.

District One propose de grandes et élégantes villas en bordure d'un lagon cristallin.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas familiales pied dans l'eau, notamment près des lagons, ou au bord d'un golf.

Les penthouses dotés de vues panoramiques.

Les programmes neufs aux prestations de prestige et à l'architecture futuriste. De manière générale, ces biens sont situés dans des résidences accueillant des familles, notamment d'expatriés.

LES ATTENTES

Le marché résidentiel est ouvert aux étrangers depuis 2002. Ceux-ci ont le droit d'acheter des biens dans les zones de bail emphytéotique, à proximité du centre-ville, ou dans les zones de pleine propriété, que l'on trouve dans tout l'émirat. Pour devenir propriétaire, il suffit de détenir un passeport en cours de validité. Un visa de résident n'est pas nécessaire, il sera délivré sur demande au nouveau propriétaire sous conditions d'investissement d'au moins 750 000 dirhams (AED), soit environ 195 000 \$. Des changements importants ont été apportés au régime de visa et d'entrée en 2022. L'un des plus importants est que tout achat immobilier

de plus de 2 millions de dirhams (environ 515 000 \$) donnera – sous conditions – à l'acheteur et à sa famille un golden visa de 10 ans.

LA CLIENTÈLE

Elle se compose de jeunes actifs venus du monde entier (Europe Amérique du Nord et du Sud et Asie essentiellement), travaillant dans l'univers de la haute technologie et de l'informatique, dans le commerce, la santé, le luxe ou l'immobilier. La clientèle familiale est nombreuse, Dubaï comptant d'excellents établissements scolaires et universitaires internationaux, ainsi qu'une offre culturelle et de loisirs de premier plan.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les prix ont augmenté de 20 à 30% en 2022 car la pandémie de Covid-19 a été particulièrement bien gérée par l'émirat. En 2023, les prix ont globalement augmenté de 20 à 22% selon les quartiers, le nombre de transactions ayant augmenté dans la même proportion. Sûre et fiscalement clémente, Dubaï reçoit chaque année un afflux de HNW et UHNWI qui viennent s'y installer pour sa qualité de vie et recherchent naturellement des biens de luxe. L'offre étant limitée, les prix augmentent de manière continue. En valeur, le marché immobilier a ainsi augmenté de 50% en un an ! En 2023, les acheteurs étrangers les plus importants en nombre étaient les Indiens puis les Européens, majoritairement britanniques, français, allemands et italiens. À cet afflux de nouveaux résidents fortunés s'ajoute le fait que la crise énergétique de 2022 a bénéficié aux entreprises pétrolières et gazières de la région. Autre atout de Dubaï sur le plan immobilier, les investisseurs s'intéressent de près au marché locatif, dont les taux de rendement sont compris entre 5 et 8% net. Mais la tension s'y montre élevée car il y a une forte demande face à une offre réduite.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Dubai Downtown	6 000 \$	+20 %	13 000 \$	+ 22 %
The Palm	12 000 \$	+20 %	18 000 \$*	+22 %
Dubai Hills	6 000 \$	+20 %	17 000 \$*	+22 %

(*) Certains biens très exclusifs et hors marché peuvent atteindre des prix très supérieurs.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE DOLLARS ?

Dubai Downtown	90 m ²
Dubai Hills	180/200 m ²

« L'émirat de Dubaï est géré comme une entreprise, avec comme objectif de croître en tant que marque de luxe. La rapidité des prises de décisions gouvernementales et législatives est donc sans équivalent ailleurs. »

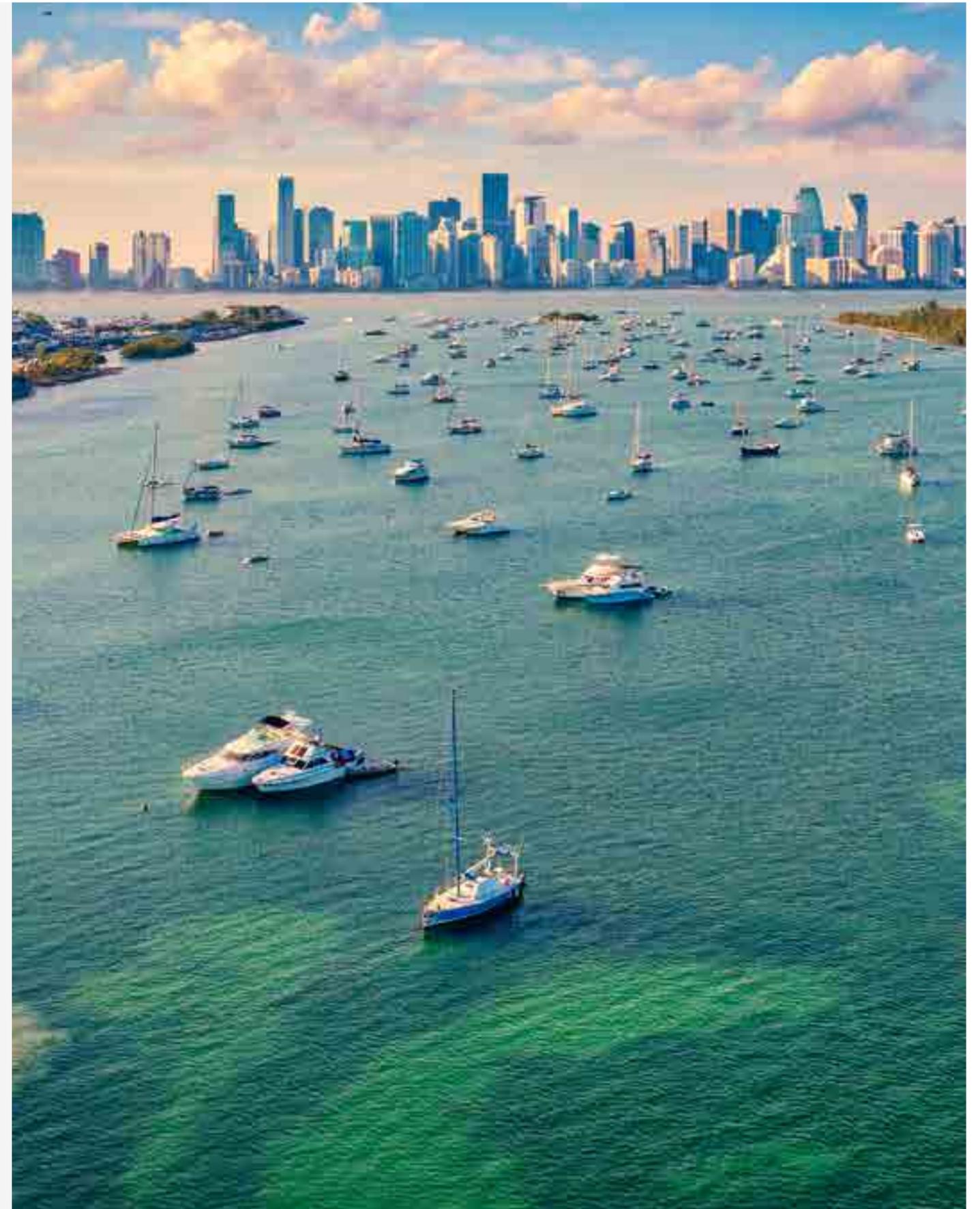
DIMITRI PAILHEIRET,
COO/PARTNER BARNES MOYENT-ORIENT

Sources : BARNES / VisitDubai.com / Comeindubai.com / Societe-dubai.com / Dubai Statistic Center
Change : 1 \$ = 3,67 AED

MIAMI

Miami possède un emplacement géographique stratégique qui lui vaut son surnom de porte des Amériques. Grâce à son port en eaux profondes - n°1 mondial pour les navires de croisière - elle est en effet en prise directe depuis des décennies avec le Canada, les Caraïbes et les Amériques centrale et du Sud. Outre la beauté de ses plages de sable blanc, cette ville fondée au début du XIX^e siècle peut s'enorgueillir d'un brassage culturel unique au monde. Mais loin de se reposer sur ses lauriers et cette vision de carte postale autrefois vieillissante, Miami a su se transformer en une génération en une métropole connectée, servant aujourd'hui de modèle de dynamisme économique pour les États-Unis.

La généralisation du travail à distance a mis en évidence les atouts qui ont fait d'elle la coqueluche des entreprises de la tech et des fonds spéculatifs (le déménagement depuis Chicago du géant Citadel en septembre 2022 a directement soutenu le marché immobilier de prestige local). Pour assurer son rang de star entrepreneuriale, la Floride capitalise sur le fait d'être un État fiscalement avantageux, qui n'impose pas d'impôt sur le revenu aux particuliers. Et les sociétés n'y sont soumises qu'à un impôt de 5,5%. Entre une économie florissante, une qualité de vie reconnue, un système de santé et des écoles et universités de premier plan, des avantages fiscaux hors normes et un marché de prestige encore raisonnable côté prix, Miami conserve naturellement sa place au 2^e rang du TOP 5 mondial.



MIAMI, UN MODÈLE ÉCONOMIQUE SOUS LE SOLEIL



Miami

Miami cumule les atouts pour devenir l'une des métropoles les plus influentes du continent américain. Son activité économique en croissance continue (port de marchandises et de croisières, santé, aéronautique, technologies...) s'ajoute à une offre culturelle de premier plan pour l'art et le design contemporains. Son climat ensoleillé toute l'année, son quartier Art déco miraculeusement préservé en bord de plage, ses terrains de golf par dizaines, sa vie nocturne et son Yacht Show unique au monde ont remis Miami sur le devant de la scène. Et démontré son dynamisme économique : le niveau de chômage du comté de Miami-Dade a encore baissé en 2023 pour descendre à 1,5% en septembre, contre 3,9% au niveau national (source : *US Bureau of Labor Statistics*). Le Miami-Dade Beacon Council, l'organisme de développement économique du comté de Miami-Dade, a annoncé en novembre 2023 la relocalisation sur son territoire de 51 entreprises américaines et étrangères, ce qui entraînera la création de près de 15 000 emplois et accroîtra le produit régional brut (PRB) de Miami-Dade de 1,5 milliard de dollars chaque année (source : *The Capitolist*).

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Outre Miami Beach (qui est une ville insulaire indépendante de Miami), célèbre pour son quartier Art déco et sa longue

plage de sable blanc, les acheteurs se tournent vers les quartiers récents et ceux dont la rentabilité locative est prouvée. Pour les condos, le quartier d'Edgewater, a atteint sa vitesse de croisière, récompensant les investisseurs qui ont investis sur plan lorsque le quartier était en plein essor. Downtown figure également parmi les quartiers à observer de près avec des projets de grande envergure et une transformation radicale prévue durant les prochaines années. Ces deux quartiers à l'attractivité émergente sont encore en devenir, ce qui intéresse les investisseurs. Brickell est intéressant pour les investisseurs car les locations y sont très prisées, offrant une rentabilité quasi immédiate pour les biens de qualité. Pour les maisons, Miami Beach, Coconut Grove, Key Biscayne et Coral Gables sont très recherchés mais comptent une offre très limitée. Les rares transactions s'y font souvent en off market.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

L'offre de prestige est pléthorique à Miami, les biens les plus recherchés étant les villas pied dans l'eau avec ponton sur des îles privées sécurisées et les penthouses dotés de vues panoramiques sur la baie de Biscayne ou l'océan. Pour les acheteurs et investisseurs aux moyens moins importants, Miami est synonyme de surfaces doublées ou triplées pour des budgets similaires. L'investissement dans le neuf haut de gamme se montre particulièrement intéressant à Miami. La hausse continue des prix implique bien souvent une plus-value immédiate lors de la livraison.

LES ATTENTES

La clientèle américaine et internationale veut profiter des mille visages de Miami, qu'il s'agisse de musique, de gastronomie, d'art et d'architecture, de la large palette sportive, du yachting d'exception ou de son activité économique et financière.

LA CLIENTÈLE

La clientèle américaine se partage

entre acheteurs déjà installé à Miami et nouveaux arrivants venant de Californie et de la côte est (New York, New Jersey et Connecticut). La clientèle internationale se montre très présente, il s'agit principalement d'acheteurs d'Amérique latine et d'Europe (Espagne, Allemagne, Italie et France).

Même si une loi de Floride de 2023 restreint l'accès à la propriété pour les acheteurs venant de plusieurs pays comme la Chine ou l'Iran, la clientèle internationale est bien présente sur le marché : en 2023, environ 46% des acheteurs étrangers en Floride étaient d'origine latino-américaine ou caribéenne (source : *Statista*).

Depuis que la pandémie a attiré en Floride des UHNWI venant de tous les États-Unis, Miami a enregistré une série de méga-achats dont une première vente à plus de 100 millions de dollars (une propriété d'1,5 hectare à Coconut Grove, achetée 106 millions de dollars [97 millions d'euros] en 2022 par le CEO de Citadel, Ken Griffin). Le fondateur d'Amazon, Jeff Bezos, a pour sa part acheté en juin 2023 une maison pied dans l'eau à Indian Creek Village pour 68 millions de dollars (62,2 millions d'euros). (Source : *Mansion Global*)

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Miami a su se réinventer pour affronter le XXI^e siècle avec une population de plus en plus jeune, grâce à un climat économique et fiscal favorable. Comme un nombre croissant de hedge funds, Citadel (59 milliards de dollars), le fonds de Ken Griffin, y a implanté en septembre 2022 son siège social, notamment pour bénéficier d'une fiscalité très attrayante et d'une sécurité plus importante qu'à Chicago. Selon le *Financial Times*, cette relocalisation concernant 300 familles à fort pouvoir d'achat a directement impacté le marché immobilier de prestige local, créant une pénurie de biens disponibles. En un an, plus de la moitié des ventes haut de gamme auraient été ainsi faites à des acheteurs appartenant à des hedge funds.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Miami Beach	10 000 \$	Stable	30 000 \$	Stable
Miami Mainland (Brickell/Midtown/Downtown/Edgewater)	8 000 \$	Stable	14 000 \$	Stable
Coconut Grove	7 000 \$	Stable	14 000 \$	Stable
Key Biscayne	11 000 \$	Stable	20 000 \$	Stable

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE DOLLARS ?

Miami Beach	100 m ²
Miami Mainland	130 m ²
Coconut Grove	130 m ²
Key Biscayne	90 m ²

« Nous avons une formule très simple pour réussir : nous maintenons les impôts à un niveau bas, nous assurons la sécurité des personnes et nous nous appuyons sur l'innovation. »

FRANCIS SUAREZ,
MAIRE DE MIAMI

Source : BARNES
Taux de change indicatif au 31/12/2023 : 1 € = 1,08 USD, 1,49 CAD, 0,97 CHF, 0,97 GBP

NEW YORK

Passent les modes et les générations, New York est - et reste - une icône. Ce qui fait d'elle une valeur absolue à long terme sur le plan immobilier. Pour se convaincre de la solidité de son marché, il n'est qu'à observer les nombreux chantiers de prestige en cours de développement, qui dressent de nouvelles normes en matière de luxe, de services... et de tarif!

Les turbulences qu'elle avait affrontées en 2020 et la gestion hasardeuse de la crise sanitaire liée au Covid-19 avaient relégué New York au 7^e rang du BARNES City Index en 2022 avant qu'elle ne réintègre le TOP 5, à la troisième place, en 2023. Classement qu'elle conserve en 2024. La ville phare de la côte Est américaine, dont la résilience est légendaire, a su rebondir en temps record et reste l'une des principales destinations internationales pour les familles fortunées et les investisseurs.

Musique, design, gastronomie, New York donne le ton dans de nombreux domaines : sa fashion week est aujourd'hui considérée comme l'une des trois plus importantes au monde, avec celles de Milan et de Paris. Autre indice de cet art de vivre singulier, sur les 396 restaurants que comptait le Guide Michelin de New York en 2023, 70 étaient étoilés.



NEW YORK UN MARCHÉ À SON POINT D'ÉQUILIBRE

03

New York

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Bien que l'Upper East Side et les quartiers bordant Central Park, incluant Midtown et ses programmes neufs ultra luxueux, comptent toujours autant d'adeptes, les quartiers de TriBeCa et SoHo occupent aujourd'hui le podium pour Manhattan. De son côté, Brooklyn est tirée vers le haut par les quartiers de DUMBO, Carroll Gardens, Gowanus ou encore Cobble Hill.

Hudson Yards forme un cas, à part : après avoir joué le rôle de porte-drapeau du renouveau de Manhattan, ce quartier d'immeubles neufs situé entre Chelsea et Hell's Kitchen et dont les appartements de prestige sont proposés à des prix stratosphériques a marqué le pas sur le plan commercial en 2023. Mais comme à New York rien ne se passe comme ailleurs, il sera intéressant de voir comment Hudson Yards rebondit en 2024 et 2025.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les appartements occupant tout un étage et les maisons de ville sont les biens les plus demandés par les familles qui recherchent la proximité des meilleures écoles, des restaurants, des boutiques et des institutions culturelles. Les célibataires et les jeunes couples aisés recherchent quant à eux des petits appartements avec vue. Les acheteurs fortunés privilégient de belles maisons de ville ou des penthouses bénéficiant de

luxueuses prestations, dont un service de conciergerie 24/7.

A noter également un désamour croissant pour les « coops », dont les règles internes souvent rigides sont jugées de plus en plus obsolètes et discriminantes, alors que l'inventaire en « condos » (immeubles en copropriété) ne cesse de croître (la grande majorité des nouvelles constructions).

LES ATTENTES

Passent les générations et les modes, New York reste incontestablement l'une des villes qui déterminent la tendance internationale en matière de décoration, de gastronomie et d'art de vivre. La clientèle haut de gamme demande à y bénéficier d'un niveau de services personnalisés que même les palaces ne proposent pas. Dans cette ville où l'on ne reçoit pas chez soi, les nouvelles constructions disposent ainsi de salles à manger privées équipées pour accueillir des chefs étoilés. On retrouve la même dynamique avec les salles de sport, les piscines, les caves à vin ou les cinémas, d'un niveau souvent supérieur à celui des plus prestigieux clubs de Manhattan. Une dynamique qui s'est renforcée depuis 2020 avec les règles et les nouvelles habitudes sanitaires en vigueur dans les grandes capitales mondiales en mode post Covid-19.

LA CLIENTÈLE

Les années 2022 et 2023 auront marqué le retour d'un élément central de l'écosystème new-yorkais : l'acheteur étranger fortuné. Pendant des décennies en effet, les étrangers ont soutenu le haut de gamme du marché immobilier résidentiel de Manhattan. Après une année quasiment creuse en 2021, la clientèle internationale a repris le chemin de New York. Notamment de la part d'acheteurs provenant du Canada, de Taïwan, de Hong Kong, de Singapour, du Japon et du Royaume-Uni. Si 2023 a vu le nombre d'acheteurs russes et chinois baisser voire disparaître, les

Européens ont répondu présents, à commencer par les Allemands, les Français et les Suisses.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le marché new-yorkais a alterné le chaud et le froid depuis 2020 mais s'est aligné en 2023 sur un certain ralentissement dans lequel les observateurs voient un retour à l'équilibre. Les volumes de vente sont en chute et les prix de l'ancien se sont orientés à la baisse. C'est une spécificité new-yorkaise que de réagir en temps réel à l'activité économique : les taux d'intérêt étant élevés, de nombreux vendeurs retirent leurs biens du marché. L'offre étant faible, la baisse des prix devrait donc se montrer contenue en 2024.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC 1 MILLION DE DOLLARS ?

Un pied-à-terre de 70 m² dans le Financial District (Manhattan).

Un magnifique studio de 53 m² sur le « Billionaires Row » (Manhattan).

Un 2 pièces de 63 m² à Williamsburg (Brooklyn).

PRIX MÉDIAN

Prix médians au 4^e trimestre 2023

	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION*	TENDANCE
<i>Manhattan</i>	1 150 000 \$	Stable	6 000 000 \$	+5 %
<i>Brooklyn</i>	950 000 \$	Stable	2 950 000 \$	Stable
<i>Westchester County, NY</i>	690 000 \$	Stable	2 800 000 \$	-5 %
<i>Greenwich, CT</i>	2 400 000 \$	Stable	7 600 000 \$	+5 %

(*) Top 10 %

PRIX MOYEN

Prix moyens (\$/m²) au 4^e trimestre 2023

	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION*	TENDANCE
<i>Manhattan</i>	15 500 \$	-9 %	26 000 \$	-4 %
<i>Hudson Yards</i>	25 000 \$	-10 %	30 000 \$	-5 %
<i>TriBeCa</i>	21 000 \$	-4 %	34 000 \$	Stable
<i>SoHo</i>	21 000 \$	-10 %	39 000 \$	Stable
<i>DUMBO, Brooklyn</i>	14 000 \$	-7 %	22 000 \$	Stable

(*) Top 10 %

« La spécificité du marché immobilier new-yorkais est de s'adapter en temps réel à la conjoncture économique, à la hausse ou à la baisse. »

YANN ROUSSEAU,
DIRECTEUR DE BARNES NEW YORK

Sources : BARNES, Miller Samuel, UrbanDigs, OLR
Taux de change indicatif au 31/12/2023 : 1 € = 1,08 USD, 1,49 CAD, 0,97 CHF, 0,97 GBE

MADRID

Cosmopolite, joyeuse et animée, Madrid devient un lieu de résidence privilégié pour les acheteurs du monde entier. La qualité de la vie urbaine est soutenue par une sécurité reconnue, un climat agréable, des services publics gratuits, des services de santé de premier plan, un enseignement de qualité et un excellent système de transport. Signe de son attractivité économique, Madrid abrite certaines des plus grandes entreprises nationales. Elle est la quatrième ville européenne en nombre de sièges sociaux d'entreprises multinationales.

Traditionnellement, l'équilibre entre le travail et la qualité de vie y est excellent car pour les Madrilènes, il est important de conserver du temps libre pour les loisirs, la culture et le divertissement.

Outre la qualité architecturale madrilène, la clientèle recherche les nouveaux standards mondiaux de l'immobilier de prestige : conciergerie, équipements de sport et de loisirs, maisons offrant tous les services les plus modernes.



MADRID, LA RENAISSANCE D'UNE VALEUR SÛRE EUROPÉENNE

04

Madrid

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Salamanca avec ses immeubles en pierre de taille et brique du début du XX^e siècle, de grands appartements familiaux ou de réception de plus de 150 m², des boutiques de luxe et des restaurants gastronomiques. Y habite une forte communauté étrangère, pour beaucoup originaire d'Amérique latine. Proche de Salamanca, Chamberí, se distingue par son calme et la variété de ses commerces, ce qui permet de passer de voiture au quotidien. Chamartín est pour sa part le quartier résidentiel à la mode, alternant larges avenues bordées de jardins, brasseries branchées et boutiques de luxe. Cortes Las Letras, l'ancien quartier des artistes, avait tendance à être moins chic et moins recherché que les quartiers bourgeois traditionnels. Mais depuis une dizaine d'années, ses immeubles anciens ont été réhabilités par des investisseurs.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Des immeubles traditionnels classés, des grands appartements avec de belles hauteurs sous plafond, en étage élevé. Les appartements nécessitant des travaux trouvent très difficilement preneur. Dans Salamanca, la clientèle haut de gamme, le plus souvent internationale, recherche des grands appartements familiaux (plus de 350 m²). La présence d'une terrasse n'est plus forcément un

impératif, car l'effet de mode né lors de l'épidémie de Covid-19 s'est atténué. Dans les quartiers du centre, les acheteurs recherchent des appartements avec deux ou trois chambres, jusqu'à 200 m², doté de grands espaces de vie, ce qui s'avère difficile à trouver. En effet, les appartements anciens madrilène ont souvent été conçus avec des pièces de réception assez petites. Les programmes neufs haut de gamme sont encore rares à Madrid, mais de nombreux investisseurs commencent à s'intéresser au sujet. Une tendance se dessine, celle d'immeubles haut de gamme doté de service. Le fin du fin étant pour l'instant constitué par les résidences que crée la chaîne hôtelière Mandarin Oriental à Salamanca, vendues sur plan en temps record à plus de 20 000 €/m².

LES ATTENTES

Madrid mise sur la sécurité pour attirer la clientèle internationale. Alors qu'elle faisait figure de mauvais élève sur le sujet durant les années 90, elle est aujourd'hui l'une des capitales européennes les plus sûres, avec un taux de criminalité en baisse constante. Autre atout de la capitale espagnole, son climat sec et ensoleillé, même si ses hivers sont froids. Sur le plan gastronomique, Madrid ne prétend pas rivaliser avec Paris ou Londres, ce qui ne l'empêche pas de proposer une offre en évolution permanente, de nouvelles tables ouvrant leurs portes chaque semaine. Les restaurants affichent complet sept jours sur sept, l'animation y est garantie, y aller est une expérience ! Revers de la médaille, les prix ont une nette tendance à augmenter.

LA CLIENTÈLE

Depuis des décennies, les acheteurs étrangers constituent une part importante du marché immobilier de luxe espagnol, notamment dans les zones côtières et à Madrid. Parmi ceux-ci, les

Sud-Américains se distinguent, puisqu'ils représentent 60% des acheteurs de propriétés de luxe. En deuxième position on trouve les Britanniques, suivis de près par les Français et les Américains. Ces derniers semblent redécouvrir l'Espagne et investissent massivement sur la côte ou les îles Baléares. De manière générale, la demande est en hausse depuis 2020. Beaucoup d'étrangers ont en effet apprécié la ville durant la pandémie car elle est restée très active au niveau des restaurants, des bars et des événements. En parallèle, la demande est en forte hausse de la part des acheteurs colombiens, péruviens et chiliens, à cause de la situation politique qui perturbe leurs économies nationales.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le secteur du luxe se porte bien, le bureau de BARNES Madrid a ainsi vu son chiffre d'affaires augmenter de 20% en 2023, avec une hausse notable de son nombre de ventes. L'année 2024 devrait s'inscrire dans la même dynamique, l'offre étant abondante en biens de grande qualité proposés à plus de 3 millions d'euros et destinés en priorité à la clientèle internationale. À noter en 2023 : alors que l'immobilier madrilène était traditionnellement saisonnier, avec une baisse voire un arrêt de l'activité en août, l'intérêt des acheteurs et des investisseurs se manifeste désormais à longueur d'année. Sur le plan commercial, en 2022 et 2023, BARNES Madrid a réalisé son meilleur mois en août. Côté location, Madrid se montre très active, avec des loyers de plus en plus élevés. Un studio de qualité sera ainsi proposé autour de 2 500 € par mois. Le marché est en partie entretenu par les étudiants internationaux disposant de forts budgets pour leur loyers, souvent supérieurs à 10 000 € par mois.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Salamanca	11 000 €	+5 %	13 500 €	+5 %
Justicia	8 000 €	+10 %	10 000 €	+10 %
Chamartín	7 000 €	+7 %	8 500 €	+6 %
Chamberí	7 500 €	Stable	9 000 €	Stable
Cortes	6 500 €	+8 %	8 000 €	+10 %

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Cortes, Chamartín	100 m ²
Justicia, Salamanca	80 m ²

« Alors que l'immobilier madrilène était traditionnellement saisonnier, avec une baisse voire un arrêt de l'activité en août, l'intérêt des acheteurs et des investisseurs se manifeste désormais à longueur d'année. »

ALVISE DA MOSTO,
DIRECTEUR DE BARNES MADRID

Source : BARNES

PARIS

Après une année 2022 marquée par une forme d'euphorie post Covid-19 soutenue par des taux d'intérêt au plus bas, le marché parisien a profondément évolué en 2023, sur fond de remontée des taux. Il s'est divisé en deux segments, en-dessous et au-dessus de la barre symbolique des trois millions d'euros. Le très haut de gamme se montre toujours aussi demandé et garde une cote élevée mais le cœur du marché a marqué le pas. Cette décélération se manifeste non seulement pour les biens comportant des défauts, fussent-ils minimes, mais aussi pour l'ensemble des biens jusqu'à 3 millions d'euros.

Pour les appartements familiaux classiques, proposés entre un et deux millions d'euros, la situation se montre en effet contrastée. Les acheteurs parisiens se montrent plus difficiles à convaincre que par le passé. Dès qu'ils peuvent mettre en avant un point négatif, même mineur, ils exigent une baisse de prix ou renoncent à faire une offre. Notamment dans les arrondissements récemment entrés sur le marché immobilier de prestige, comme le XIX^e et le XX^e, dont les prix moyens affichent de ce fait une légère baisse. En parallèle, certaines rues et avenues particulièrement recherchées parviennent à maintenir un niveau de prix très élevé. Rive gauche comme rive droite, à Paris, l'adresse fait plus que jamais la différence !

Les clients étrangers se sont pour leur part montrés présents en 2023, notamment pour les pied-à-terre de prestige, dont la demande est en constante augmentation.



PARIS LE MARCHÉ PARISIEN EST PORTÉ PAR LE TRÈS HAUT DE GAMME

05

Paris

LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

L'offre est plus que variée, avec d'un côté les arrondissements et les quartiers historiques les plus prisés, comme le VI^e, le VII^e, le VIII^e ou le Marais, qui restent des valeurs sûres dans leur globalité, et de l'autre les nouveaux quartiers en vogue, par exemple dans le XIX^e ou le XX^e arrondissements, qui reposent sur des flots bien délimités à une rue ou un square près et dont les prix se sont alignés à la baisse en 2023.

Certains arrondissements font office de marché de report pour ceux devenus inaccessibles pour les familles parisiennes. À l'image du XI^e qui tend à attirer une clientèle qui ne jurait que par le Marais (IV^e), ou le X^e qui vient seconder le IX^e. Ce souhait de retrouver une vie de village explique en grande partie le regain d'intérêt manifesté par la clientèle familiale pour les XIII^e et XIV^e arrondissements, dont les prix semblent confortés en 2023.

Dans les Hauts-de-Seine, Neuilly reste génération après génération un havre de paix où se côtoient les grandes familles, les artistes et autres chefs d'entreprise qui recherchent calme et anonymat. Une aura dont tend à bénéficier Boulogne-Billancourt. D'autres villes plus éloignées dans les Yvelines, telles que Versailles, Saint-Germain-en-Laye ou Le Vésinet, deviennent de nouveaux pôles d'attraction pour les Parisiens ou les familles revenant d'expatriation,

à la recherche de conditions de vie comparables à celles vécues à l'étranger.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

La clientèle fortunée recherche systématiquement des biens clés en mains, aux normes internationales en matière de prestations et de services. La sécurité est primordiale (gardien, système de surveillance...), la conciergerie est un plus très apprécié. Des espaces extérieurs, de plus grands volumes pour le télétravail, des conditions de vie plus calmes sont les principaux critères recherchés.

LES ATTENTES

Les acheteurs français raisonnent selon la proximité des écoles, des transports et de la qualité de vie des quartiers dans lesquels ils recherchent, c'est-à-dire des critères pratiques. Tandis que les acheteurs étrangers, à moins de parfaitement connaître Paris, sont plus sensibles au prestige de l'adresse. Dans les 20 arrondissements parisiens, les moyens de transport ont changé, avec le développement de l'usage du vélo et des circulations douces. Ce qui peut redonner une chance à des immeubles ou à des quartiers qui auraient été auparavant délaissés mais qui regagnent de l'intérêt aux yeux des acheteurs grâce à leur emplacement, le long des principales pistes cyclables.

Dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines, les acheteurs souhaitent avant tout profiter d'une offre d'une incomparable variété, alliant maisons de maître, appartements familiaux dans les communes historiques et propriétés de campagne.

LA CLIENTÈLE

La clientèle parisienne est par la force des choses aisée et internationale. Le Brexit a par ailleurs contribué à attirer une clientèle de cadres supérieurs anglo-saxons et français de retour d'expatriation.

Les acheteurs américains, traditionnellement friands de Paris, sont

à nouveau présents. La ville-lumière semble avoir encore augmenté son pouvoir de séduction vis-à-vis de cette clientèle, soutenue par la parité euro-dollar qui lui est favorable. Les Italiens et les Européens du nord et de l'est ont eux-aussi retrouvé le chemin de Paris.

De façon plus inattendue, le VIII^e arrondissement a connu en 2023 un afflux d'acheteurs en provenance de Taïwan. Ces nouveaux venus sur le marché du luxe européen sont en majorité issus de l'univers des puces électroniques, ils sont souvent jeunes, exigent des biens situés à des adresses de référence et disposent de budget très confortables, grâce auxquels ils peuvent se décider dans l'instant. Dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine, les clients sont pour 70% des familles françaises avec des enfants en âge scolaire.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Tout concourt à maintenir le rang de Paris comme l'une des places centrales de l'immobilier international : outre son patrimoine bâti, ses monuments ou sa vie culturelle et gastronomique, le développement du Grand Paris avec son réseau de transport en commun modernisé et favorisant les circulations douces, il y a sans conteste un effet JO 2024. Face à une actualité géopolitique pour le moins troublée, il est toujours aussi intéressant et surtout rassurant d'y acheter un bien immobilier !

Seul bémol à ce tableau : dans l'ouest parisien (notamment les Yvelines et l'ouest des Hauts-de-Seine), certains secteurs ont connu une brusque hausse de leurs prix entre 2020 et 2022, les acheteurs profitant de la faiblesse des taux d'intérêt pour se reloger dans un environnement plus verdoyant. Le temps est maintenant à un retour à l'équilibre entre offre et demande, ce qui amène les prix à redescendre. Un mouvement que les propriétaires ont du mal à accepter. Résultat, les prix de vente maintenus trop hauts ralentissent voire grippent le marché.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME*	TENDANCE	EXCEPTION**	TENDANCE
V ^e /XIII ^e /XIV ^e arr.	14 400 €	+4 %	21 500 €	+8 %
VI ^e /VII ^e arr.	18 100 €	-2 %	33 800 €	-18 %
Marais (I ^e /III ^e /IV ^e arr.)	15 700 €	+3 %	28 200 €	-11 %
IX ^e /XVIII ^e arr.	13 800 €	+1 %	26 300 €	-2 %
I ^e /VIII ^e /XVII ^e arr.	14 700 €	Stable	45 600 €	+57 %
XVI ^e arr.	14 200 €	Stable	25 000 €	Stable
XIII ^e /XIV ^e arr.	12 500 €	+1 %	17 300 €	+8 %
XV ^e arr.	12 900 €	-4 %	24 600 €	+1 %
X ^e /XIX ^e arr.	11 400 €	-2 %	14 400 €	-20 %
XI ^e /XII ^e /XX ^e arr.	11 400 €	-3 %	23 000 €	+6 %
Neuilly-sur-Seine	13 100 €	Stable	20 800 €	+16 %
Boulogne-Billancourt	11 100 €	-9 %	15 000 €	-21 %
Yvelines	8 100 €	Stable	11 750 €	+1 %

(*) Prix moyen enregistré par BARNES en 2023 dans les arrondissements en question
 (**) Prix record enregistrés par BARNES en 2023 dans les arrondissements en question

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

I ^e /VIII ^e /XVII ^e arr.	68 m ²	X ^e arr.	84 m ²
V ^e arr.	65 m ²	XIX ^e arr.	96 m ²
VI ^e /VII ^e arr.	55 m ²	Neuilly-sur-Seine	76 m ²
XVI ^e arr.	70 m ²	Boulogne-Billancourt	90 m ²
IX ^e /XVIII ^e arr.	72 m ²	Versailles	122 m ²

« Si le marché immobilier de prestige s'étend désormais à chaque arrondissement parisien, seul le très haut de gamme a maintenu son niveau de prix en 2023. »

RICHARD TZIPINE
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE BARNES

Source : BARNES



TOP 5 DES DESTINATIONS DE BORD DE MER

- 01 **ST BARTH,
ANTILLES FRANÇAISES**
- 02 **LES HAMPTONS, USA**
- 03 **CÔTE D'AZUR, FRANCE**
*(Sainte-Maxime, Saint-Tropez, Saint-Raphaël,
Nice et le Triangle d'or, Cannes et l'arrière-pays cannois)*
- 04 **CORSE DU SUD, FRANCE**
- 05 **ÎLE MAURICE**

TOP 5 BORD DE MER

1. ST BARTH, ANTILLES FRANÇAISES

Saint-Barthélemy, l'une des îles des Antilles les plus prisées, est un lieu paradisiaque et de luxe par excellence. Son climat attractif, ses paysages idylliques et son offre gastronomique attirent les personnalités les plus huppées. Les couleurs et la lumière de l'île se conjuguent à un véritable art de vivre à la française en version caribéenne. Une formule à succès, qui explique la croissance continue des prix de l'immobilier en 2023.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Gustavia, l'épicentre de l'île, pour ses magnifiques villas avec vue sur le port, ses restaurants et ses boutiques de luxe. Saint-Jean et Gouverneur/Lurin, pour leur proximité avec Gustavia, ainsi qu'avec certaines des plus belles plages et l'aéroport.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas de 3 chambres ou plus, avec bien sûr une piscine, un jardin et une vue mer, à proximité des plages. Les propriétés générant un bon rendement locatif sont elles aussi très recherchées. Actuellement, les propriétés de moins de 7 millions d'euros sont de plus en plus demandées, notamment pour les personnes à la recherche d'une résidence secondaire. Les terrains avec permis de construire sont également très recherchés depuis la nouvelle politique de restriction des développements excessifs de la construction par la Collectivité de St Barth.

LES ATTENTES

St Barth est un véritable gage de sécurité pour ses investisseurs par sa fiscalité attractive et la rentabilité des investissements immobiliers. Son grand nombre de biens d'exceptions et de villas haut de gamme attirent tous les ans davantage de clients très privilégiés. « La petite France des Caraïbes » offre une qualité de vie inégalée. Son service d'excellence en matière d'hostellerie (avec 7 établissements 5 étoiles dont un palace !) et de gastronomie en fait une destination coup de cœur.

Le coup de cœur pour St Barth débute bien souvent lors d'un séjour touristique. Dans une démarche de conservation de ses atouts naturels afin de trouver un équilibre entre le développement de l'île et la préservation de sa beauté naturelle, St Barth s'est en effet engagée à promouvoir un tourisme toujours plus durable et respectueux de l'environnement.

LA CLIENTÈLE

La clientèle est internationale, principalement nord-américaine et en majorité très fortunée. En 2023, l'île a retrouvé la clientèle d'Amérique latine ainsi que les investisseurs français.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les prix ont augmenté de 15 à 20% en 2023 pour les villas et de 20% pour les terrains constructibles. Une hausse constante depuis 40 ans qui s'explique par une forte demande et une offre restreinte sur ce territoire exigu et protégé.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Un studio d'environ 30 m² situé à Gustavia avec une belle vue sur le port et/ou la mer.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
St Barth	25 000 €	+15%	36 000 €	+20%

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

2. LES HAMPTONS, USA

Les Hamptons forment l'extrémité nord-est de l'île de Long Island, dans l'état de New York. Nichée entre le Long Island Sound au nord et l'Atlantique au sud, cette ancienne terre de pêcheurs à la splendeur sauvage préservée est devenue depuis les années 70 le repaire estival des new-yorkais les plus aisés. Hiver comme été, ils viennent profiter de la mer omniprésente et des 40 kilomètres de plages de sable blanc.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Il s'agit de villes :

Southampton, la capitale des Hamptons, est à 2 heures de voiture (hors trafic) ou 30-45 minutes de Manhattan en hélicoptère. De nombreuses célébrités (Beyoncé, Robert de Niro, Calvin Klein, Julianne Moore ou Robert Downey Jr entre autres) y possèdent de grandes villas.

East Hampton, la deuxième ville de la région, est très prisée des jeunes new-yorkais pour ses bars et restaurants. À East Hampton, Georgica Pond et Further Lane accueillent les stars des médias.

Le village et le port de Sag Harbor voient s'amarrer les plus grands yachts.

Montauk, ancien village de pêcheurs, est célèbre pour abriter le plus vieux phare des États-Unis, datant de 1797.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les manoirs style Nouvelle-Angleterre et toutes les maisons anciennes, soigneusement remises au goût du jour et entretenues. Les villas ultra-contemporaines en bord de plage.

LES ATTENTES

Les acheteurs veulent de la discrétion, du calme, de la lumière, de vastes volumes et de nombreuses chambres, car les Hamptons sont voués aux réceptions. Ils ont également besoin d'un personnel local (potentiellement à héberger sur place) pour entretenir ces très vastes propriétés.

Historiquement, le marché des Hamptons est peu sensible aux taux d'intérêts car la plupart des acheteurs, fortunés, payent leur propriété sans avoir recours à l'emprunt.

LA CLIENTÈLE

Elle est américaine, richissime et majoritairement new-yorkaise.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les longues plages sauvages, le subtil mélange entre décontraction et élégance, la proximité de Big Apple, les nombreux événements estivaux et surtout la possibilité d'un certain entre-soi attirent de plus en plus de familles UHNWI. Comme il y a peu d'hôtels et que les locations ne se pratiquent guère (en été, au cœur de la saison, elles sont particulièrement prohibitives et peu nombreuses), il convient de devenir propriétaire pour séjourner dans les Hamptons !

La période du Covid-19 a profité à cette région avec une augmentation soudaine de la quantité et du volume de transactions. Puis, mécaniquement, la sortie de pandémie a entraîné un fort ralentissement en volume de ce marché où l'offre reste structurellement faible. L'année 2023 fut donc selon les observateurs celle d'un certain retour à la normale. Les Hamptons formant une addition de micro-marchés, les variations des prix moyens et médians d'une année sur l'autre tiennent souvent à quelques transactions hors normes. La chute des prix observée en 2023 ne doit donc pas effrayer les investisseurs tant les Hamptons apparaissent comme une valeur sûre à long terme.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE DOLLARS ?

Un appartement de 53 m² avec vue sur la mer à Montauk.
Un terrain constructible de 2 000 m² à East Hampton.

PRIX 3^e TRIM. 2023

	Prix médian			
	PRIX MÉDIAN	TENDANCE	EXCEPTION*	TENDANCE
North Fork	1 000 000 \$	Stable	3 000 000 \$	-10%
Hamptons	1 400 000 \$	-10%	6 200 000 \$	-20%

(*) Les 10% de biens les plus chers

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
East Hampton	15 000 \$	-20%	60 000 \$	-20%
Southampton	24 000 \$	-20%	60 000 \$	-20%

Sources : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2023 : 1 € = 1,08 USD, 1,49 CAD, 0,97 CHF, 0,97 GB£

TOP 5 BORD DE MER

3. CÔTE D'AZUR : SAINTE-MAXIME, SAINT-TROPEZ & SAINT-RAPHAËL, FRANCE

Au pied du massif des Maures, Sainte-Maxime (Var) bénéficie du prestigieux label « Patrimoine du XX^e siècle » pour son élégance Art déco préservée. Sa situation exceptionnelle en fait de l'un des cœurs battants du littoral méditerranéen, sur la rive nord du golfe de Saint-Tropez. Ses 6 kilomètres de plages offrent leur sable délicat et leur eau transparente le long de la Méditerranée, avec la presqu'île de Saint-Tropez en toile de fond.

Petit port de pêche où se promenaient autrefois Colette ou Matisse et avant eux Maupassant, Saint-Tropez (Var) est depuis la fin du XIX^e siècle une terre d'inspiration pour les artistes. Si le village et son port attirent la jet set internationale depuis les années 1960, ils séduisent encore et toujours pour leur vie nocturne et la beauté glamour des plages de la presqu'île.

Au nord du golfe de Saint-Tropez, Saint-Raphaël mise sur sa douceur de vivre et son calme familial pour séduire une clientèle essentiellement française.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Saint-Tropez : si tout le centre du village est recherché pour pouvoir se déplacer à pied, la place des Lices et le Vieux Port forment une sorte de graal. Sur la presqu'île, le domaine privé sécurisé des Pares de Saint-Tropez est considéré comme une référence pour les grandes fortunes françaises et européennes. La plage des Graniers, pour ses magnifiques villas.

Sainte-Maxime : le centre-ville (Sémaphore, Croisette), pour sa proximité avec les commerces, les restaurants et les plages, La Nartelle, pour ses grandes villas avec vue mer, et Beauvallon/Guerrevicille pour ses domaines privés, ses résidences et son golf 18 trous, les Issambres, pour leurs vues panoramiques.

Saint-Raphaël : le Triangle d'Or (centre-ville), le Plateau Notre-Dame, Port Santa-Lucia, le bord de mer, le quartier des Plaines, Valescure pour ses golfs, Boulouris.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Saint-Tropez : les maisons authentiques, les appartements de haut standing ou les villas contemporaines avec de grandes piscines et de vastes salons spacieux aux vues panoramiques. Idéalement à l'abri des regards pour profiter d'une réelle intimité. Les clients se montrent très pointilleux sur l'environnement (voisinage, nuisances sonores éventuelles, vis-à-vis) et la présence d'espaces extérieurs utilisables en famille.

Sainte-Maxime : les propriétés avec une vue mer et offrant des prestations haut de gamme comme la climatisation, une piscine à débordement, des suites luxueusement équipées ou une salle de home cinéma. Depuis deux ans, la demande s'est concentrée sur les villas contemporaines ou récentes sur plus de 2 000 m² de terrain, sans travaux à prévoir.

Saint-Raphaël : les appartements de 3/4 pièces dans les résidences récentes, les villas contemporaines, les maisons Belle Époque.

LES ATTENTES

Image d'excellence oblige, à l'achat comme à la location, la clientèle est intraitable sur la variété et la qualité des services proposés. Notamment une conciergerie personnalisée 24h/24.

LA CLIENTÈLE

Saint-Tropez : les clients américains et européens (belges, suisses, allemands, néerlandais et luxembourgeois) sont traditionnellement les acheteurs des plus belles villas, dont les prix oscillent entre 10 et 50 millions d'euros. La clientèle française est généralement composée de familles fortunées qui viennent à Saint-Tropez depuis plusieurs générations.

Sainte-Maxime : elle est pour moitié composée de Français et pour moitié d'acheteurs étrangers (Néerlandais, Suisses, Allemands, Belges et Scandinaves).

Saint-Raphaël : elle est composée de Français préretraités ou désirant prendre leur retraite dans la région, Saint-Raphaël étant une commune qui vit toute l'année.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Saint-Tropez : les vues dégagées sur la Méditerranée sont toujours les plus demandées, avec peu d'offres. Les années 2020 et 2021 ont conforté le prestige de Saint-Tropez, avec une demande accrue de la part de grandes familles dont certains membres se sont montrés désireux de venir s'y installer professionnellement grâce au télétravail, même si l'on est depuis revenu à un rythme plus saisonnier. Les prix se sont stabilisés en 2023 pour les belles villas, qu'il est très difficile de trouver à moins de 5 millions d'euros.

Sainte-Maxime : entraînée par le dynamisme de ses commerces, de ses restaurants, par son patrimoine historique et architectural et ses activités sportives ou culturelles, Sainte-Maxime est une ville active, qui vit toute l'année au rythme des saisons. La recherche de propriétés familiales pouvant recueillir plusieurs générations a crû de manière significative depuis 2020.

Saint-Raphaël : le marché se montre attractif, avec une demande constante pour les biens de qualité, malgré une stagnation des prix voire une légère baisse.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Un appartement ancien de 70 m² dans un bon quartier de Saint-Tropez.

Un appartement de 85 m² avec 2 chambres face à la plage à Sainte-Maxime.

A Saint-Raphaël, une villa de 150 m² plutôt éloignée du centre-ville et sans vue mer ou un bel appartement de 80 m² en centre-ville avec vue mer.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Saint-Tropez	14 400 €	Stable	39 000 €	Stable
Sainte-Maxime	9 200 €	Stable	20 700 €	Stable
Saint-Raphaël	15 000 €	Stable	30 000 €	Stable

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

3. CÔTE D'AZUR : NICE & TRIANGLE D'OR (SAINT-JEAN-CAP-FERRAT, BEAULIEU-SUR-MER ET VILLEFRANCHE-SUR-MER), FRANCE

Nice : entre mer et montagne, la capitale des Alpes-Maritimes fut fondée par les Grecs puis vénérée par l'élite européenne au XIX^e siècle, lors de la naissance de la Riviera française, qui allait plus tard s'appeler Côte d'azur. Cette ville qui attire les artistes depuis toujours est inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco. Face à la légendaire Baie des Anges, Nice est active et connectée, notamment grâce à son aéroport, le 3^e de France.

La commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat (Alpes-Maritimes), qui recouvre la totalité du Cap-Ferrat ainsi que la pointe Saint-Hospice, est réputée pour ses sublimes villas, objets de toutes les convoitises par une clientèle internationale très fortunée.

Beaulieu-sur-Mer et Villefranche-sur-Mer, ses voisines, attirent depuis des générations une clientèle attachée à faire perdurer l'esprit Riviera.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Nice : Cimiez, entre colline et centre-ville, est un quartier résidentiel haut de gamme animé. Le Mont-Boron, à l'est de Nice, est son secteur le plus recherché pour les vues qu'il offre sur Nice, la baie des Anges, le Cap d'Antibes et l'Estérel. Saint-Jean-Cap-Ferrat : sur le versant est du cap, les propriétés disposent de parcs descendant en pente douce vers la mer. A l'ouest, elles sont perchées sur des rochers et offrent de sublimes couchers de soleil. Sur ses hauteurs, le cap propose un autre décor avec des vues panoramiques portant jusqu'à la Corse par beau temps.

Beaulieu-sur-Mer/Villefranche-sur-Mer : tous les quartiers ont leurs adeptes mais il va de soi qu'une vue panoramique ou une proximité de la mer sont des atouts privilégiés. A Beaulieu, la baie des Fourmis se détache du lot car elle accueille un casino et la Villa Kérylos.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Nice : les villas avec jardin à Cimiez ou les appartements avec vue, idéalement sur les hauteurs du Mont-Boron.

Saint-Jean-Cap-Ferrat : les villas Belle Époque qui ont fait la renommée du cap continuent d'entretenir les rêves des acheteurs internationaux. Elles ont été dessinées par les plus grands architectes du XX^e siècle.

Beaulieu-sur-Mer/Villefranche-sur-Mer : les (rares) villas Belle Époque ou contemporaines, ainsi que les appartements rénovés et lumineux s'ils sont dotés d'espaces extérieurs.

LES ATTENTES

Nice compte 350 000 habitants, près d'un million si l'on considère son agglomération. Les acheteurs souhaitent à juste titre y profiter de toutes les infrastructures d'une grande ville, notamment sur les plans culturels, sportifs, scolaires et universitaires, tout en profitant de la douceur de vivre azurienne.

Triangle d'or : les acheteurs sont attirés par l'exclusivité et la discrétion, notamment sur le Cap-Ferrat, assez difficilement accessibles pour les touristes. Investir ici est un gage de sécurité à long terme, le Triangle d'or étant par nature unique au monde.

LA CLIENTÈLE

Nice : la clientèle est multiple, à la fois familiale et jeune, française et étrangère. La présence de plusieurs écoles internationales (collèges et lycées) est une véritable force d'attraction.

Saint-Jean-Cap-Ferrat : il s'agit de grandes fortunes généralement discrètes lors de cet achat. Les acheteurs russes ont longtemps été majoritaires, ils ont été remplacés depuis quelques années par les Anglo-Saxons et les Européens de l'Est, hors Russie.

Beaulieu-sur-Mer/Villefranche-sur-Mer : la clientèle française, mais aussi allemande, belge, italienne et suisse est en quête de biens inférieurs à 3 millions d'euros. À partir de 6 millions d'euros, la clientèle, plus rare, vient d'Europe du Nord (Scandinaves) et de l'Est (Polonais) et recherche des biens de 300 à 500 m² en moyenne.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Nice : l'ambition de la métropole Nice-Côte d'Azur est de créer un nouveau modèle de développement économique à l'échelle européenne, fondé sur l'alliance entre le durable et le numérique, entre l'écologie et les nouvelles technologies. Avec à la clé des engagements environnementaux audacieux qui ne peuvent que séduire les clients d'Europe du Nord et donc soutenir les prix.

Triangle d'or : la séduction de Saint-Jean-Cap-Ferrat est renforcée depuis une dizaine d'années grâce aux efforts consentis pour que le village soit animé toute l'année. A 15 minutes de Monaco et 30 minutes de l'aéroport international Nice Côte d'Azur, le Triangle d'or dans son ensemble bénéficie d'une inoxydable cote d'amour, insensible aux modes et aux crises, à condition de miser sur le long terme.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Nice : un appartement de 80 m² sur la promenade des Anglais, face à la baie des Anges.

Beaulieu-sur-Mer/Villefranche-sur-Mer : un appartement de 65 m² avec vue mer panoramique.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Nice	10 500 €	+5 %	14 000 €* [*]	+5 %
Saint-Jean-Cap-Ferrat	21 500 €	Stable	50 000 €** ^{**}	Stable
Beaulieu-sur-Mer/ Villefranche-sur-Mer	15 000 €	Stable	20 000 €	Stable

(*) Certaines ventes – rares – atteignent 20 000 €/m². (**) Certaines ventes hors marché dépassent 60 000 voire 70 000 €/m².
Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

3. CÔTE D'AZUR : CANNES & ARRIÈRE-PAYS CANNOIS (VALBONNE, MOUGINS, SAINT-PAUL-DE-VENCE & THÉOULE-SUR-MER), FRANCE

Reliée à l'Europe et au reste du monde grâce aux aéroports de Nice Côte-d'Azur (à 30 minutes) et de Cannes-Mandelieu (10 minutes), Cannes (Alpes-Maritimes) est depuis des décennies l'une des destinations les plus prisées par la clientèle internationale pour ses plages, ses boutiques de luxe, ses belles demeures, ses appartements de rêve, ses casinos et sa gastronomie. Sur ses hauteurs, Mougins est une ancienne commune dédiée à la culture du jasmin. Elle est aujourd'hui réputée pour la qualité de vie dans son vieux village et dans ses domaines privés aux magnifiques villas.

Longtemps vanté par des artistes aussi variés que Chagall, Montand ou Prévert, le village de Saint-Paul-de-Vence attire maintenant les industriels et les grandes fortunes françaises et internationales. Mougins, Valbonne, Opio et Roquefort-les-Pins sont des destinations phares sous le signe de l'art de vivre élégant de l'arrière-pays cannois.

A l'extrémité sud des Alpes-Maritimes, Théoule-sur-Mer se situe entre le massif de l'Estérel, dont elle est sur les contreforts et la baie de Cannes.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Cannes : Super Cannes, la Californie et Palm Beach sont particulièrement recherchés pour la vue qu'ils offrent, leur exposition au soleil et leur proximité avec le littoral. La Croisette et les rues situées à moins de 10 minutes à pied du Palais des Festivals.

Arrière-pays : outre Mougins et Saint-Paul, les acheteurs aisés apprécient aussi La Colle-sur-Loup, Vence, Tourrettes-sur-Loup, les Hauts de Cagnes, Saint-Jeannet, La Gaude, Bar-sur-Loup, Cagnes-sur-Mer ou Villeneuve-Loubet.

Théoule-sur-Mer : du port de la Rague à la pointe de l'Esquillon.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Cannes est une valeur sûre, les acquéreurs français et internationaux sont toujours à l'affût des grands appartements et villas, surtout en parfait état. Avec leurs vues panoramiques, leurs terrasses et leurs jardins, les maisons anciennes, les penthouses et les (rares) villas contemporaines pied dans l'eau sont les biens les plus recherchés. Viennent ensuite les villas contemporaines sur les collines, les pied-à-terre dans le centre-ville et sur la Croisette.

Arrière-pays : la clientèle s'intéresse autant aux mas provençaux, aux bastides et aux propriétés oléicoles qu'aux maisons modernes et aux domaines d'exception. Les biens de 250 à 300 m² sur un terrain de 1 500 à 3 500 m² avec piscine et vue dégagée se vendent en moyenne entre 1,2 et 2,5 millions d'euros.

Théoule-sur-Mer : les villas d'une surface minimale de 300 m², sans travaux de rénovation, en front de mer ou en haut de la colline pour l'ensoleillement.

LES ATTENTES

La clientèle cannoise est particulièrement attentive à la qualité du bien et aux services proposés (notamment la conciergerie 24h/24 qui tend à devenir la norme). Les acheteurs sont traditionnellement à la recherche de résidences secondaires.

Arrière-pays : les acheteurs recherchent des biens en parfait état ou restaurés avec soin, parfaitement placés mais sans nuisance sonore. La proximité des écoles internationales est évidemment un plus pour la clientèle étrangère.

Théoule-sur-Mer : une exposition sud et surtout un double (voire triple) exposition sud et ouest sont des demandes fréquentes pour l'ensoleillement.

LA CLIENTÈLE

Cannes : outre les Français traditionnellement présents sur le marché cannois, les clients internationaux sont en grande partie originaire des États-Unis, d'Europe du Nord et de l'Est. Ils disposent de budgets compris entre 2 et 15 millions d'euros. La clientèle moyen-orientale était de retour en 2023.

Arrière-pays : traditionnellement prisé par les Anglais, les Scandinaves, les Hollandais, les Suisses et les Allemands, l'arrière-pays attire de plus en plus de Français depuis les confinements de 2020/2021.

Théoule-sur-Mer : elle est avant tout française et européenne (Allemagne, Norvège, Danemark).

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Cannes : l'offre très large de biens de prestige, notamment les appartements avec terrasse en front de mer ou les villas sur les hauteurs de Cannes ou de Mougins, permet de satisfaire une clientèle variée, qui se renouvelle génération après génération. Le marché immobilier est porté par l'attrait des clients pour les écoles réputées comme la Mougins School. Cannes maintient son statut de référence internationale, en partie grâce à son légendaire Festival de cinéma.

Arrière-pays : Mougins, Valbonne, Opio et Roquefort-les-Pins restent les communes les plus prisées sur le marché de l'arrière-pays cannois. Biot, Mouans-Sartoux et certains quartiers de Grasse bénéficient également d'une belle cote d'amour. Mais dans l'ensemble, la qualité de l'offre immobilière, couplée à un art de vivre inimitable à proximité de la mer et de la montagne assurent de belles années à venir pour le marché de l'arrière-pays.

Théoule-sur-Mer : les perspectives sont positives sur un marché peu connu mais qui reste proche de Cannes, pour un prix moindre et une plus grande tranquillité. En revanche, le marché de Théoule étant principalement composé de résidences secondaires, les investisseurs locatifs auront du mal à y trouver leur compte (contrairement à Cannes).

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 40 m² sur la Croisette à Cannes ou une maison de 100 m² au Cannet. Un appartement de 100 m² avec vue mer à rénover à Théoule-sur-Mer.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Cannes	17 000 €	Stable	35 000 €	Stable
Arrière-pays	12 000 €	Stable	22 000 €	Stable
Théoule-sur-Mer	17 500 €	Stable	32 500 €	Stable

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

4. CORSE DU SUD, FRANCE

La Corse a magnifiquement su préserver ses espaces naturels grâce à un parc marin international, des réserves naturelles (les plus connues étant celles de Scandola au nord-ouest de l'île et de Bonifacio à l'extrême sud) et au Parc naturel régional qui porte son nom.

« L'île de beauté » la bien surnommée se déguste autant en bord de mer qu'en se dirigeant vers ses montagnes. Son marché immobilier haut de gamme montre depuis des années sa solidité et sa progression.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les secteurs les plus prisés sont la Balagne, de l'Île Rousse à Calvi et l'extrême sud, autour de Porto-Vecchio, de Zonza à Bonifacio. Cala D'Oro, Punta d'Oro, Punta d'Araso et Arinella sont également très recherchés. Pinarello a gagné ses galons parmi les secteurs les plus demandés.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Des maisons anciennes et des villas modernes qui s'intègrent dans le paysage et préservent la végétation de l'île.

LES ATTENTES

Les acheteurs sont en quête de la qualité de vie exceptionnelle que propose la Corse. Ils souhaitent des villas avec piscine, vue sur la mer et un accès à pied à la plage. Pour les locations, une clientèle exigeante recherche des services haut de gamme et une conciergerie particulièrement réactive. De manière générale, c'est le littoral sud de l'île qui suscite le plus d'intérêt, de préférence dans des domaines sécurisés.

LA CLIENTÈLE

Fondamentalement familiale, cette clientèle perpétue sa tradition de visiter la Corse depuis des générations, tout en manifestant un profond souci de préserver l'environnement et la nature sauvage de l'île. Historiquement, 70% des clients sont résidents en France, tandis que les 30% restants sont soit des expatriés soit des citoyens de Suisse, du Royaume-Uni ou de Belgique.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le marché immobilier en Corse est extrêmement diversifié. Néanmoins, la performance exceptionnelle de l'île de Beauté enregistrée depuis la pandémie de Covid-19 laisse progressivement la place à un rééquilibrage du marché. Malgré une belle croissance annuelle qui a vu les prix de l'immobilier augmenter de 12,8% en deux ans, une légère correction s'est amorcée depuis le début de l'année 2023 pour les stations balnéaires historiquement prisées telles que Bonifacio, Porto-Vecchio, Porticcio et Monticello. Cependant, il convient de noter que les tarifs continuent de grimper dans d'autres stations balnéaires comme Sainte-Lucie de Porto-Vecchio, Belvédère-Campomoro, Coti-Chiavari, Saint-Florent et Lumio. Cette évolution du marché immobilier corse montre une diversification des opportunités d'investissement, avec des variations de prix significatives en fonction de la localisation et des préférences des acheteurs.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Dans le neuf, une maison contemporaine d'environ 100 m², avec piscine et jardin de 1 000 m². Mais tout dépend de la localisation sur l'île. En ce qui concerne l'ancien, une maison de 100 m² à rénover sur 1 500 m² de terrain.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Corse	6 500 €	+4%	15 000 €	+20%

Source : BARNES

TOP 5 BORD DE MER

5. ÎLE MAURICE

A l'ouest de l'océan Indien, l'Île Maurice connaît une progression constante de ses investissements immobiliers depuis l'ouverture du marché aux investisseurs étrangers en 2002. L'Île, à travers ses nombreuses ressources et son climat tropical offre une réelle qualité de vie. Avec ses plages à perte de vue, ses lagons turquoise et ses développements immobiliers haut de gamme, Maurice est un rêve à portée de main !

L'île mise sur un environnement unique : climat, qualité de vie et statut fiscal avantageux, combinés à une sécurité et une stabilité politique, sociale et économique reconnues. Ouverte sur le monde, bilingue anglais/français, elle est également un carrefour d'affaires important, sur un fuseau horaire proche de l'Europe. Un faisceau d'avantages aux yeux des investisseurs, qui explique la constante hausse des prix rencontrée en 2023.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les secteurs les plus prisés de Maurice sont :

- La côte nord autour de Grand Baie, pour son animation. C'est la station balnéaire principale de Maurice.
- L'Ouest, autour de Tamarin et de Rivière Noire, où de nombreux développements immobiliers voient le jour entre mer et montagnes, avec des vues panoramiques d'exception sur le lagon.
- La Smart City de Moka, projet de grande envergure situé dans le centre de Maurice, bassin économique principal de l'île. Un projet qui grandit et s'étend progressivement.
- Pointe d'Esny, qui abrite l'un des plus beaux lagons de l'île.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas en bord de mer, malheureusement rarement accessibles aux acheteurs étrangers pour des raisons réglementaires, les villas sur des golfs, les villas ou appartements modernes, proches des centres-villes et des commodités, tous les biens à fort rendement locatif dans des résidences de haut standing.

A noter : les penthouses avec des vues panoramiques sur le lagon et les montagnes sont de plus en plus recherchés.

LES ATTENTES

La fiscalité avantageuse, le style de vie, la sécurité et les services. L'île attire de grandes fortunes qui y achètent des résidences secondaires (leur quatrième, cinquième...) ainsi que des entrepreneurs du digital en quête d'une nouvelle vie sous les tropiques.

Maurice reste par ailleurs une destination golfique de premier plan, avec 12 parcours que vénèrent les aficionados de la balle blanche venus du monde entier !

LA CLIENTÈLE

Elle est internationale et majoritairement française (environ 50%) puis sud-africaine (environ 30%). La proportion de clients sud-africains a en effet beaucoup augmenté avec la crise sécuritaire en Afrique du Sud. Les acheteurs et investisseurs venant du Royaume-Uni, des Émirats arabes unis, de Belgique et de Suisse sont également présents. Cette clientèle cherche avant tout des biens sécurisés situés dans de grands domaines. L'île voit par ailleurs arriver une clientèle attirée par le kitesurf et les spots mauriciens de renommée mondiale (le Morne, Pointe d'Esny, Bel Ombre, Poste Lafayette).

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'absence d'impôt sur la fortune, de plus-value, de droits de succession et le Property Development Scheme (PDS) permettent d'acquiescer une résidence mauricienne dans des conditions ultra propices à l'investissement par les étrangers. Une tendance forte, qui se vérifie dans les nouveaux programmes immobiliers de luxe en cours de développement. Maurice présente un fort potentiel pour les digital nomades, ces personnes qui peuvent travailler à distance, grâce aux dispositions mises en place par le gouvernement pour favoriser leur installation.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE DOLLARS ?

Une villa contemporaine de 200 m² avec 4 chambres sur un golf de championnat.

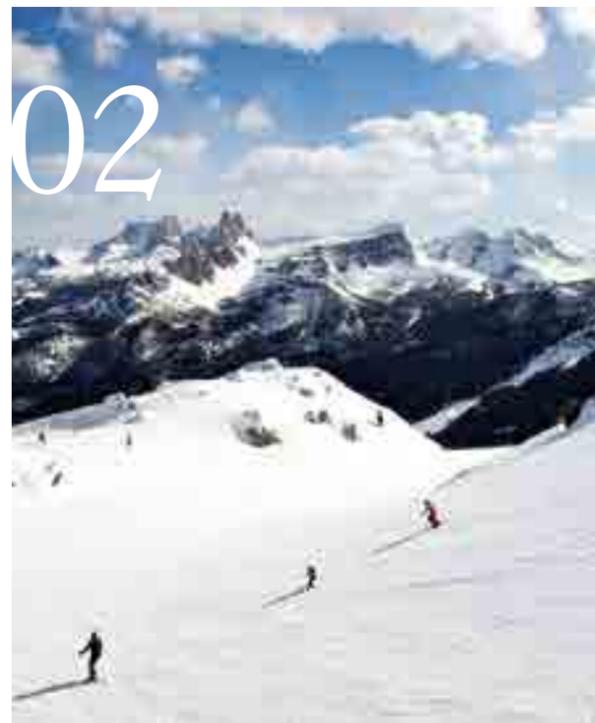
Un penthouse proche de la plage à Grand Baie.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Maurice	6 500 \$	+5 %	13 000 \$	+5 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2023 : 1 € = 1,08 USD, 1,49 CAD, 0,97 CHF, 0,97 GB£



TOP 5 DES DESTINATIONS À LA MONTAGNE



01

ALPES SUISSES

(Crans-Montana, Verbier, Gstaad, Zermatt, Saint-Moritz)

02

CORTINA D'AMPEZZO, ITALIE

03

ALPES FRANÇAISES

(Megève, Chamonix-Mont-Blanc, Courchevel, Méribel)

04

COLORADO, USA

(Aspen, Vail, Telluride)

05

CERRO CATEDRAL, ARGENTINE

TOP 5 MONTAGNE

1. CRANS-MONTANA, ALPES SUISSES

Crans-Montana est un étonnant mélange de station de ski, de village de montagne et de rendez-vous pour VIP du monde entier. Ses différents villages exposés au sud surplombent la vallée du Rhône face à des sommets de plus de 4 000 mètres dont le célébrissime Cervin. La station s'est fait connaître à la fin du XIX^e siècle comme étant « le plateau le plus ensoleillé de Suisse, à la pluviosité la plus basse. » Particulièrement doux et sain en été, son climat y a permis l'établissement de 4 terrains de golfs ! Mais Crans-Montana est avant tout une grande station de sports d'hiver dont les activités d'après-ski sont réputées pour leur animation.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le centre de Crans-Montana, proche des golfs, le quartier de Tsarbouye ou encore Plans-Mayens restent les quartiers les plus prisés.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les chalets mais aussi des appartements au centre avec vue sur les Alpes et le golf.

LES ATTENTES

Les acheteurs souhaitent profiter de Crans-Montana autant en hiver pour les plaisirs du ski qu'en été pour les balades aux bords des pistes, le golf et la vie sportive et culturelle cosmopolite.

À noter en 2023 : l'arrivée de grandes chaînes hôtelières internationales comme Six Senses, dont BARNES commercialise en exclusivité les appartements résidentiels, marque le regain de prestige dont jouit Crans-Montana auprès de la clientèle internationale.

LA CLIENTÈLE

À l'achat, la clientèle est principalement suisse mais la station attire des acheteurs venant de France, de Belgique et d'Italie. De nombreux Genevois ont fait de Crans-Montana leur lieu de villégiature en week-end, été comme hiver.

Crans-Montana attire depuis 2019 une nouvelle clientèle haut de gamme internationale grâce au partenariat noué entre Le Régent International School et Le Rosey de Gstaad.

Crans-Montana offre par ailleurs une éducation de qualité grâce la présence des Roches Global Hospitality Education, classée parmi les meilleures écoles hôtelières au monde.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

A l'instar de Chamonix ou de Saint-Moritz, Crans-Montana est l'une des plus prestigieuses stations historiques d'Europe. Comme ses rivales, elle s'était assoupie au tournant des années 60. Avant de rebondir et de montrer au monde entier que son site sublime, son taux d'ensoleillement exceptionnel et sa classe jamais démentie en font, d'un bout de l'année à l'autre, l'une des valeurs sûres de l'élégance en montagne. Crans-Montana ne cesse de se développer. L'attractivité auprès de la clientèle internationale ne cesse de croître.

Les championnats du monde de ski 2027 et l'Omega European Master de golf ne sont qu'une petite partie des nombreux événements organisés par la station.

Les prix de l'immobilier se sont montrés stables en 2023 sur un marché à l'offre abondante.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Un appartement de 116 m² à 3 minutes en voiture du centre de la station.

PRIX FIN 2023

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Crans-Montana	15 000 CHF	25 000 CHF	+2%	21 600 CHF	29 500 CHF	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2023 : 1 € = 1,08 USD, 1,49 CAD, 0,97 CHF, 0,97 GB£

TOP 5 MONTAGNE

1. VERBIER, ALPES SUISSES

Fraîchement élue meilleure station de ski au monde, Verbier fait le bonheur de ses visiteurs. Domaine skiable irrésistible pour le mordru de poudreuse, haut lieu de la musique classique en été, la station jouit d'une situation idéale sur un plateau ensoleillé, ouvert sur le massif des Combins et du Mont-Blanc.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le Hameau pour son intimité et sa proximité des pistes. Sonalon pour la vue extraordinaire qu'offrent ses grands chalets.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les chalets (anciens ou récents) disposant d'une vue dégagée et dotés d'un intérieur contemporain.

Les appartements offrant des prestations irréprochables.

LES ATTENTES

La clientèle cherche à expérimenter un luxe discret, authentique et sportif. La gastronomie et la vie nocturne sont également au cœur de ses attentes.

Depuis 2021, BARNES Verbier note une très forte augmentation des demandes de location de longue durée, pour des prix s'élevant à 500 000 voire 600 000 € (soit 480 000/585 000 CHF) pour la saison d'hiver. A noter en 2023 : la résidence semi-principale attire de plus en plus d'acheteurs étrangers (britanniques, scandinaves et belges) qui scolarisent leurs enfants dans les écoles internationales, à commencer par la Verbier International School, qui bénéficie d'un programme d'échanges avec Cambridge.

LA CLIENTÈLE

Elle est pour moitié Suisse et pour moitié étrangère, avec une majorité d'acheteurs scandinaves attirés par l'esprit sportif de Verbier.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Dès les premières chutes de neige, Verbier fait le bonheur des amateurs de glisse, le domaine des 4 Vallées comptant pas moins de 410 kilomètres de pistes et plus de 89 remontées mécaniques. Les non-skieurs peuvent également profiter du paysage hivernal lors d'une balade en raquettes à neige, en empruntant les chemins de randonnée ou en s'élançant sur la plus longue piste de luge de Suisse romande, longue de 10 kilomètres.

A noter en 2023 : pour la saison de ski 2023-2024, BARNES redevient le sponsor exclusif de la télécabine Les Ruinettes (Médran IV), renommée la BARNES Line. Jusqu'à dix personnes peuvent être accueillies dans cette télécabine au design très esthétique et épuré, avec l'impression d'être installés en plein air avec un panorama à 360° !

Verbier conserve ses atouts qui lui ont valu d'être plusieurs fois élue meilleure station de ski suisse consécutives mais surtout cette année avec le titre tant convoité de meilleure station de ski du monde. Un terrain de jeu infini – relié directement au domaine skiable des 4 Vallées, des pistes et des sommets mythiques, de grands espaces – source inépuisable d'inspiration pour les amoureux de la nature, une pléiade d'activités pour toute la famille, une offre inégalée en matière de sensations fortes. Et, pour le plus grand bonheur des gourmands et des épicuriens, une multitude de bonnes adresses sur les pistes, en terrasse ou au détour des charmantes ruelles.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Il sera impossible de trouver un bien de prestige pour 1 million de CHF. Pour ce montant sera proposé un appartement de 2 pièces de 60 m².

PRIX FIN 2023

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
<i>Le Hameau</i>	30 000 CHF	35 000 CHF	+10%	35 000 CHF	40 000 CHF	+10%
<i>Sonalon</i>	30 000 CHF	35 000 CHF	+10%	35 000 CHF	40 000 CHF	+10%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2023 : 1 € = 1,08 USD, 1,49 CAD, 0,97 CHF, 0,97 GB£

TOP 5 MONTAGNE

1. GSTAAD, ALPES SUISSES

Si le village de Gstaad, situé sur la commune de Saanen, est réputé pour son excellent domaine skiable, ses belles promenades, ses merveilleux restaurants, son centre sportif performant et ses équipements modernes, la station huppée du canton de Berne est surtout connue pour le juste mélange entre le luxe et l'authenticité. La qualité de ses hôtels et de son Palace où séjournent stars et têtes couronnées est reconnue dans le monde entier. Le charme de Gstaad et de sa région est renforcé par la présence affirmée de la paysannerie traditionnelle de montagne, garante d'excellents produits et d'un savoir-faire artisanal préservé. La station des têtes couronnées européennes, voit ainsi ses prix flirter avec les 60 000 CHF/m² autour du Gstaad Palace.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Oberbort, la colline sur laquelle se trouve le Gstaad Palace ainsi que le centre du village sur la Promenade. Les skieurs vont aussi apprécier les villages de Schoenried et Rougemont.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les chalets (anciens ou récents) offrant une vue dégagée et dotés d'un intérieur contemporain, ainsi que les appartements dotés de prestations irréprochables. L'offre est rare à Gstaad, les ventes flash sont la norme.

LES ATTENTES

Les acheteurs choisissent Gstaad pour l'élégance de son art de vivre, pour sa vie sociale cosmopolite à longueur d'année et pour la qualité de ses écoles internationales, à commencer par le célèbre Institut Le Rosey. La clientèle internationale est attentive à la qualité des services proposés (soins bien-être, conciergerie etc.) ainsi qu'à la sécurité, la convivialité et les échanges avec les habitants « historiques ».

LA CLIENTÈLE

Elle se partage entre grandes familles suisses et acheteurs européens (britanniques, français, belges). Avec un retour de la clientèle nord-américaine en 2023.

A noter en 2023 : les acheteurs étrangers sont de plus en plus souvent des résidents en Suisse.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le centre du village est exclusivement piétonnier pour le bonheur des habitants, des vacanciers et surtout des commerçants. Gstaad, la station de ski ultra chic, est aussi la station la plus chic du « no-ski » ! En hiver, les décorations de Noël brillent comme les diamants des grands joailliers et pour le shopping, toutes les grandes marques de luxe sont bien sûr présentes. Tout cela étant accompagné d'un réel respect de la tradition montagnarde, une authenticité qui s'impose comme un gage de sécurité de l'investissement immobilier.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Un pied-à-terre dans les environs de Gstaad.

PRIX FIN 2023

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
<i>Gstaad</i>	26 000 CHF	48 000 CHF	+5%	26 000 CHF	48 000 CHF	+5%

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2023 : 1 € = 1,08 USD, 1,49 CAD, 0,97 CHF, 0,97 GB£

TOP 5 MONTAGNE

1. ZERMATT & SAINT-MORITZ, ALPES SUISSES

Paris possède la tour Eiffel, Zermatt a le Cervin : ce petit village de montagne qui s'est transformé en destination touristique mondiale a su conserver son côté pittoresque et traditionnel tout en développant des services et une infrastructure moderne. Cette destination sans voiture dispose du domaine skiable le plus élevé de Suisse, atteignant près de 4 000 mètres et plus de 360 kilomètres de pistes balisées. Elle reste l'une des rares stations qui offre la possibilité de skier toute l'année.

Perchée à 1 856 mètres dans la vallée de l'Engadine et dotée de 300 kilomètres de pistes, Saint-Moritz organisa les Jeux olympiques d'hiver en 1928 et 1948. Il n'en fallut pas plus pour que le nom de cette station fût associé à l'excellence.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Zermatt : Tous ! Avec ses petites rues alpines pittoresques autour de trois rues principales qui longent la rivière Matter Vispa, sa vie nocturne incomparable, ses fantastiques restaurants en station et sur les pistes et son environnement naturel, Zermatt est une destination phare des Alpes. Saint-Moritz : idéalement située, la station propose un cadre enchanteur mêlant nature, culture, sport et calme d'altitude. Mais elle peut également compter sur la qualité de ses hôtels 4 et 5 étoiles qui ne représentent pas moins de 60 % des lits de la station.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Authentiques et montagnards, vastes mais discrètement luxueux, confortables sans ostentation.

LES ATTENTES

La clientèle cherche à vivre une parenthèse montagnarde alliant discrétion, tradition, ambiance sportive et confort moderne avec une vue sur l'une des plus belles montagnes du monde.

LA CLIENTÈLE

Zermatt : la clientèle est internationale, avec en tête des Américains, des Canadiens, des Scandinaves et des Britanniques. Ils viennent surtout en hiver. En été, Zermatt attire surtout des clients asiatiques venant d'Inde, de Chine et de Thaïlande. En revanche, l'achat immobilier est réservé aux Suisses et aux étrangers déjà résidents, sous certaines conditions.

Saint-Moritz : le nom de Saint-Moritz est tellement convoité qu'il est enregistré comme marque et protégé au niveau international. Ce nom est un véritable label de qualité, synonyme d'élégance. La station attire une clientèle en majorité étrangère, souhaitant allier sport, mode et sources thermales. Un joyau helvétique où l'immobilier n'a pas de limite.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Fidèles au développement d'un tourisme respectueux et authentique, Zermatt et Saint-Moritz gardent leur cap depuis des décennies. De plus, leur fort taux d'enneigement les place en position de force pour les décennies à venir.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Zermatt : un appartement de 2 pièces de 56 m².
Saint-Moritz : un appartement de 2 pièces de 60 m².

PRIX FIN 2023

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Zermatt	20 000 CHF	35 000 CHF	Stable	25 000 CHF	35 000 CHF	Stable
Saint-Moritz	15 000 CHF	45 000 CHF	+10%	--*	--*	--*

(*) Les chalets proposés à la vente à Saint-Moritz sont rarissimes et le nombre de transactions annuelles anecdotique. Il est donc hasardeux de fournir une cote, celle-ci s'établissant au cas par cas, à des prix au plus haut niveau des Alpes suisses.
Source : BARNES
Taux de change indicatif au 31/12/2023 : 1 € = 1,08 USD, 1,49 CAD, 0,97 CHF, 0,97 GB£

TOP 5 MONTAGNE

2. CORTINA D'AMPEZZO, ITALIE

Cortina d'Ampezzo est une star. Depuis que les Jeux olympiques d'hiver s'y sont déroulés en 1956, la station italienne a servi de décor à des superproductions comme Rien que pour vos yeux (1981), inoubliable aventure de James Bond avec Roger Moore, ou encore Cliffhanger (1993), avec Sylvester Stallone. Rendez-vous européen du tout Hollywood et de la jet-set internationale, Cortina d'Ampezzo accueillera à nouveau les JO et leur stade olympique en 2026. Une belle vitrine pour cette pépite nichée à 1 210 mètres d'altitude au cœur du massif des Dolomites, classé au patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le centre-ville, pour profiter d'une vie nocturne animée, la Piazzetta San Francesco pour les amoureux de gastronomie, le Corso Italia pour les amateurs de shopping.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les chalets et les penthouses de luxe ainsi que les appartements offrant le confort et les équipements des palaces, alliant modernité et fonctionnalité à une architecture respectant la tradition du lieu.

LES ATTENTES

La clientèle fortunée cherche à vivre une expérience du luxe unique et exclusive. Outre les restaurants gastronomiques du centre-ville et le domaine skiable exceptionnel, la station offre la possibilité de se procurer des tableaux de maîtres dans des galeries d'art ou de profiter d'un sauna à plus de 3 000 mètres d'altitude.

LA CLIENTÈLE

Les grandes dynasties financières et industrielles italiennes sont bien sûr présentes, tout comme la clientèle venant d'Europe du Nord et de l'Est, séduite par le charme italien très dolce vita de Cortina d'Ampezzo.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

L'attribution des JO d'hiver 2026 au duo Milan/Cortina d'Ampezzo entraîne une modernisation des équipements de la station et une forte influence à la hausse sur les prix de l'immobilier. Par ailleurs, les Dolomites offrent à la clientèle un paysage naturel d'une beauté incomparable en toute saison. Cortina d'Ampezzo se déguste aussi bien durant en hiver que pendant les mois d'été, une tendance forte qui amène de belles perspectives de rentabilité des investissements.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 80 m² comprenant 2 chambres et 2 salles de bains.

PRIX FIN 2023

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Cortina d'Ampezzo	16 500 €	21 000 €	+5%	17 000 €	24 000 €	+5%

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

3. MEGÈVE, ALPES FRANÇAISES

Elégante et discrète, Megève détient à n'en pas douter la palme de l'art de vivre savoyard ! Si les boutiques griffées, les palaces et les restaurants étoilés sont ici de mise, les magnifiques chalets de bois mégevan sont considérés comme l'archétype du raffinement montagnard. Mais l'âme de la station reste sportive, le domaine skiable de Megève proposant 445 kilomètres de pistes balisées entre forêts de sapins et fermes d'alpage.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Ils le sont tous ! Megève se divise en quatre secteurs, le centre-ville (1 113 m d'altitude), le Jaillet (1 580 m), Rochebrune (1 754 m) et le Mont-d'Arbois (1 825 m). Mais l'offre se raréfiant, certaines demandes se reportent plus facilement sur des secteurs périphériques comme Combloux, Demi-Quartier et Saint-Gervais.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les grands chalets (900 à 1 000 m²) ont aujourd'hui autant d'adeptes que les chalets plus familiaux, de 200 à 400 m². En revanche, la décoration doit impérativement faire appel aux matériaux traditionnels, à commencer par le bois. Le graal est évidemment un chalet skis aux pieds, ce qui s'avère rare à Megève à part au Mont-d'Arbois et à Rochebrune.

LES ATTENTES

Megève possède une personnalité unique, mêlant art de vivre de grande qualité et vacances sur un rythme familial apaisé. Son domaine skiable de 400 kilomètres de pistes s'est modernisé, notamment via ses 7 espaces de freestyle et de snowparks. Mais la saison d'hiver s'adresse aussi aux non-skieurs, pour qui la station a prévu des « forfaits piétons » qui rencontrent chaque année plus de succès. Sachant que Megève se savoure aussi pour ses restaurants dont de nombreux étoilés, ses artisans et producteurs ainsi que pour ses boutiques de luxe. Ses aficionados lui sont fidèles génération après génération, avec une forte fréquentation au mois d'août, notamment grâce au golf du Mont-d'Arbois.

LA CLIENTÈLE

Elle se compose traditionnellement de familles françaises (Lyonnais et Parisiens en tête), suisses et belges. Les Genevois, qu'ils soient suisses ou expatriés, plébiscitent Megève, qui n'est qu'à une heure de route du Léman. A noter en 2023 : la clientèle grecque, turque et bulgare fait son apparition. Quelques acheteurs brésiliens. Les clients moyen-orientaux sont de retour avec un parcours en 3 temps hôtel/location/achat.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Les bouleversements des années Covid-19 ont amené un nouveau public à découvrir le charme et l'authenticité de la montagne en été comme en hiver. Le nombre de projets d'acquisition reste donc élevé, la hausse des taux n'ayant fait peu d'impact. La clientèle conditionne en effet rarement son achat à l'obtention d'un prêt dans le très haut de gamme. Les prix se sont ainsi montrés stables en 2023 sur un marché mégevan solide et équilibré entre offre et demande.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Un chalet de 100 m² avec 4 chambres à Rochebrune.

PRIX FIN 2023

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Centre-ville	15 000 €	20 000 €	Stable	14 000 €	18 000 €	Stable
Le Jaillet	12 000 €	15 000 €	Stable	16 000 €	18 000 €	Stable
Rochebrune	12 000 €	16 000 €	Stable	16 000 €	19 000 €	Stable
Mont-d'Arbois	15 000 €	20 000 €	Stable	20 000 €	25 000 €	Stable

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

3. CHAMONIX-MONT-BLANC, ALPES FRANÇAISES

Fière de sa renommée mondiale en matière de ski et d'alpinisme, Chamonix a la particularité de vivre toute l'année avec une population permanente de plus de 10 000 habitants. Face au Mont-Blanc, cette ville de montagne conserve jalousement sa culture et ses traditions mais reste très cosmopolite. Les palaces du siècle dernier côtoient les hôtels haut de gamme les plus récents ; les anciennes fermes voisinent avec de récents chalets ou des résidences luxueuses.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Chamonix s'étend sur 16 villages et hameaux largement étendus dans la vallée qui porte son nom. Les secteurs les plus désirés sont Les Bois, Les Praz, Les Moussoux, Les Nants, ainsi que le village d'Argentière. Une demande croissante est constatée pour le village des Houches, dont le prix au mètre carré est légèrement inférieur à la moyenne de la vallée.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Outre les grands chalets familiaux, les appartements à proximité du centre recueillent les faveurs des acheteurs pour la qualité de vie qu'ils proposent. Les biens doivent être en parfait état car les travaux de rénovation sont longs et coûteux (environ 4 500 € HT/m²) en Haute-Savoie. A noter en 2023 : la présence d'une ou plusieurs places de parking associées au bien est devenue impérative pour les acheteurs, le centre de Chamonix étant devenu majoritairement piétonnier.

LES ATTENTES

Les clients sont de plus en plus attentifs aux effets du réchauffement climatique et cherchent une certitude d'avoir de la neige dans 30 ans. Mais les non-skieurs représentent au moins la moitié de la clientèle annuelle de Chamonix, qui mise sur son offre estivale (trail, escalade, VTT), sa vie culturelle et gastronomique ainsi que sur son golf signé Robert Trent-Jones. Les acquéreurs de biens de prestige viennent ici pour l'environnement naturel et sportif et pour une forme de décontraction que l'on ne trouve pas dans les stations de ski plus branchées. Ce qui n'empêche pas les prix des chalets et des beaux appartements de s'envoler à plus de 5 millions d'euros. Signe de sa montée en gamme, Chamonix comptait en 2023 13 hôtels 4 étoiles et 3 hôtels 5 étoiles.

LA CLIENTÈLE

Les vieilles familles françaises, les expatriés français et les Britanniques sont rejoints depuis 2022 par des clients néerlandais et américains auxquels s'ajoutent des expatriés en Asie. A noter en 2023 : de nombreux acheteurs (familles et travailleurs indépendants) ont quitté les grandes villes comme Paris et Lyon pour s'installer à Chamonix en résidence principale ou semi-principale. Arrivé d'expatriés genevois (notamment nord-américains) qui veulent quitter Genève le week-end et profiter de la nature, été comme hiver.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La demande a évolué depuis 2022, en se concentrant sur des chalets au calme pour les résidences secondaires ou proches du centre-ville pour les résidences principales. Mais les biens de prestige sont toujours aussi prisés : BARNES Chamonix a ainsi vendu en 2023 un chalet neuf de 340 m² près du centre, avec vue sur le Mont-Blanc, habillé d'immenses baies vitrées et doté d'un parking, pour 5,9 millions d'euros.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Un chalet de 130 m² aux Houches.

PRIX FIN 2023

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETS - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
Chamonix	12 000 €	16 000 €	Stable	12 000 €	20 000 €	+5 %
Les Praz	12 000 €	16 000 €	Stable	14 000 €	20 000 €	+5 %
Argentière	11 000 €	11 000 €	Stable	10 000 €	20 000 €	+5 %
Les Houches	7 000 €	9 000 €	Stable	8 000 €	14 000 €	+10 %

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

3. COURCHEVEL & MÉRIBEL, ALPES FRANÇAISES

Sa concentration unique d'hôtels cinq étoiles, de palaces et de restaurants étoilés ne doit pas faire oublier que Courchevel est régulièrement classée parmi les plus belles stations de ski du monde. Son étagement sur plusieurs villages (Le Praz, Courchevel 1550, Courchevel Village, Morion et Courchevel 1850) lui permet de proposer une offre immobilière diversifiée mais toujours respectueuse de l'architecture savoyarde : cette station hors du commun comporte en effet une trentaine de bâtiments anciens et de chalets classés Monuments historiques !

Au cœur du plus grand domaine skiable du monde, les 3 Vallées, Méribel cultive son image « sportive chic ». Cette station familiale respecte tous les codes de l'art de vivre en montagne avec son architecture soignée faisant largement appel au bois. Méribel plaît aussi pour sa cohérence et son identité savoyarde jalousement préservée. Chérie par la clientèle européenne haut de gamme, elle propose notamment des programmes neufs (chalets et appartements) de haute volée.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Courchevel : Courchevel 1850 reste toujours en tête de classement, suivi par le quartier du Belvédère de Courchevel Moriond et le centre station. Courchevel Le Praz trace sa route et confirme son attrait de village authentique avec accès direct et facile au domaine skiable.

Méribel : le Centre Station et les quartiers proches de toutes les commodités, avec accès direct aux pistes. Le Rond-Point des Pistes, avec sa montée en gamme grâce à de nouvelles constructions profite d'une exposition exceptionnelle. Le Quartier Morel est en devenir avec plusieurs constructions neuves très attendues. Il s'agit d'une réelle progression pour ce quartier résidentiel et calme, liée à un accès direct au domaine skiable grâce au télésiège, à une encablure du centre station.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Courchevel : les chalets de prestige, les appartements de 4/5 chambres, si possible en duplex ou penthouse, avec vues dégagées, les appartements entre 3 et 4 chambres avec de beaux espaces de nuit et une vue panoramique. L'accès skis aux pieds reste un must.

Méribel : l'attrait pour le neuf se confirme, entretenu par les frais de notaire réduits et les charges de copropriétés nettement plus faibles que dans l'ancien. Les penthouses, les grandes surfaces, skis aux pieds avec vue sur les sommets. De nouveaux projets longtemps restés en attente commencent à voir le jour dans le centre-station, le quartier du Morel et au Belvédère.

LES ATTENTES

Le caractère de valeur refuge des 3 Vallées se confirme d'année en année. Le plus grand domaine skiable du monde permet de coupler achat plaisir, investissement, transmission de patrimoine et rentabilité locative. Méribel joue la carte de la station sportive familiale et chic, quand Courchevel mise toujours autant sur son image de luxe ultime et de glamour.

LA CLIENTÈLE

Courchevel : majoritairement française puis anglaise et belge. A noter en 2023 : la montée en puissances des acheteurs turcs. La clientèle historique vient du monde entier (Europe de l'Est, Amérique du Sud, Moyen-Orient...).

Méribel : elle est surtout française, vivant en France ou expatriée. A noter en 2023 : le retour des acheteurs anglais, belges et néerlandais.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le caractère de valeur refuge des 3 Vallées se confirme d'année en année. Le plus grand domaine skiable du monde permet de coupler achat plaisir, investissement, transmission de patrimoine et rentabilité locative. Les prix sont donc orientés à la hausse.

L'attribution annoncée des Jeux olympiques d'hiver 2030 à la France – seule candidate – devrait voir le retour d'épreuves de ski alpin et de saut à Courchevel et Méribel, 38 ans après les JO d'Albertville. Une perspective qui ne peut que renforcer l'attrait pour ces deux stations.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Courchevel : un appartement de 81 m² avec 3 chambres.

Méribel : un appartement de 75 m² et 3 chambres à Méribel Morel.

PRIX FIN 2023

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
<i>Courchevel 1850</i>	20 000 €	25 000 €	+15%	32 500 €	35 000 €	+10%
<i>Courchevel Moriond</i>	16 000 €	23 000 €	+15%	25 000 €	27 500 €	+10%

PRIX FIN 2023

	APPARTEMENTS - Prix au m ²			CHALETs - Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION	HAUT DE GAMME	EXCEPTION	ÉVOLUTION
<i>Le Morel</i>	14 000 €	24 000 €	+10%	15 000 €	20 000 €	Stable
<i>Le Rond-Point des pistes</i>	21 000 €	33 000 €	+10%	25 000 €	30 000 €	Stable

Source : BARNES

TOP 5 MONTAGNE

4. ASPEN, VAIL & TELLURIDE, COLORADO, USA

Aspen-Snowmass, qui a fêté ses 75 ans en 2021, est la station de ski la plus courue et la plus chère des États-Unis. Située sur la Roaring Fork River, un affluent du Colorado, elle est cernée par les Montagnes rocheuses qui lui offrent un cadre grandiose tout en garantissant un enneigement exceptionnel.

Vail abrite certains des paysages les plus époustouflants au monde, proposant des pistes de ski semblant infinies, des restaurants raffinés, des arts, une culture, une histoire et bien plus encore. Avec une telle offre, il n'est pas étonnant que Vail constitue l'un des marchés immobiliers de luxe des plus convoités.

Telluride : nichée dans un canyon fermé dans les monts San Juan, dans le sud-ouest du Colorado et entourée de sommets atteignant 4 200 mètres d'altitude dans l'État, Telluride est considérée comme le trésor caché des Rocheuses.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Aspen : le quartier historique est toujours aussi recherché par les clients les plus fortunés.

Vail : Vail Village et Lionshead sont les deux quartiers les plus cotés du cœur de Vail. Vail Golf Course est considéré comme l'une des communautés les plus prestigieuses de la ville.

Telluride : la ville historique, dont les origines remontent à la fin du XIX^e siècle.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Aspen : les maisons victoriennes rénovées, bénéficiant du charme d'une architecture du XIX^e siècle tout en offrant le confort contemporain. Les chalets traditionnels et les demeures récentes.

Vail : les acheteurs les plus exigeants recherchent des maisons pouvant aller jusqu'à 1 500 m² dans des résidences sécurisées exclusives.

Telluride : les rares maisons anciennes disponibles à la vente dans la ville historique ou les immenses ranchs situés à moins d'un quart d'heure en voiture.

LES ATTENTES

Aspen : à Aspen, le ski est roi. Le groupe Aspen Skiing Company gère quatre stations au cœur d'une nature époustouflante : Snowmass, la plus vaste, Aspen Mountain, pour les skieurs confirmés, Aspen Highlands, destinée aux sportifs de l'extrême et Buttermilk, pour les débutants et les snowboarders. Malgré sa petite taille, Aspen attire chaque année des milliers de visiteurs qui apprécient hiver comme été son ambiance à la fois branchée et sophistiquée. Snowmass

jouit pour sa part d'une réputation internationale pour tous les adeptes des sports de montagne.

Vail : outre son domaine skiable doté d'une neige d'une qualité exceptionnelle, les amateurs de Vail apprécient la possibilité de déguster des repas gastronomiques, de profiter d'une architecture de style européen, de jouir de boutiques exclusives et de galeries d'art diverses.

Telluride : cette ancienne ville minière offre un cadre raffiné dans une ambiance 100% montagnarde.

LA CLIENTÈLE

Aspen, Vail, Telluride : si les acheteurs sont majoritairement des Américains fortunés, ces trois destinations attirent de plus en plus de clients canadiens. Ainsi que les membres les plus en vue de la jet set internationale.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Aspen : le marché immobilier de luxe connaît une croissance fulgurante grâce à son statut de référence. Surtout depuis que de nombreux propriétaires de chalets et de ranchs ont décidé de s'y installer de façon semi-permanente, voire permanente, quitte à gérer leurs entreprises à distance. La presse spécialisée américaine relate les cas de propriétés revendues au bout de 1 à 2 ans à des prix multipliés par deux ou plus pour les propriétés les plus exceptionnelles. En octobre 2023, le Wall Street Journal a ainsi qualifié le marché d'Aspen «d'inarrêtable» ! Les récentes ventes de maisons à plus 30 millions de dollars US montrent que les acheteurs ont une grande confiance dans le marché de Vail Valley.

Telluride vit toute l'année au rythme de sa programmation culturelle, dont le festival du film (septembre) et celui de bluegrass (juin).

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE DOLLARS ?

Aspen : un studio de 30 m² dans le centre-ville.

Vail : un appartement de 90 m² avec 2 chambres.

Telluride : un appartement de 92 m² avec 2 chambres.

PRIX MÉDIAN

Prix médians au 4^e trimestre 2023

	HAUT DE GAMME	TENDANCE
Aspen/Snowmass	1 522 576 \$	+0,9 %
Vail	1 276 379 \$	+2,8 %
Telluride	1 346 389 \$	-7 %

PRIX* FIN 2023

Prix au m²

	APPARTEMENTS	ÉVOLUTION	CHALETs	ÉVOLUTION
Aspen/Snowmass	30 000 \$	+20 %	55 000 \$	+15 %
Vail	10 000 \$	+10 %	45 000 \$	+10 %
Telluride	16 000 \$	+20 %	13 000 \$	+10 %

(*) Estimation, de nombreuses transactions de prestige s'effectuent hors marché.
Sources : BARNES / Compass-ASGLMS / Zillow

TOP 5 MONTAGNE

5. CERRO CATEDRAL, PATAGONIE, ARGENTINE

La plus grande station de ski d'Amérique du Sud s'étend sur les hauteurs de San Carlos de Bariloche, dans la cordillère des Andes, à 2 heures d'avion au sud-ouest de Buenos Aires.

Avec ses 120 kilomètres de pistes de ski entre 1 030 et 2 180 mètres d'altitude, cette station s'adresse aux skieurs de tous les niveaux et de tous les âges. La clientèle fortunée sud-américaine lui fait un triomphe durant l'hiver austral.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Si la station elle-même contient quelques résidences et hôtels de luxe, il faudra descendre d'une quinzaine de kilomètres jusqu'à Bariloche pour disposer d'une abondante offre immobilière haut de gamme. A quelques minutes du lac Nahuel Huapi, au pied de la cordillère des Andes, Bariloche a été fondée en 1902 par des Suisses. Ce qui explique sans doute sa ressemblance avec Zermatt ou Saint-Moritz dans ses quartiers les plus chics.

Sur le plan immobilier, le fin du fin consiste à posséder une maison ou un chalet au bord du lac Nahuel Huapi ou sur les hauteurs de Bariloche, avec une vue panoramique sur celui-ci. L'Argentine connaissant des températures très élevées durant l'été austral, ces propriétés sont par ailleurs recherchées pour servir de résidence estivale, l'altitude leur garantissant un climat plus agréable.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les grandes villas traditionnelles, vêtues de pierre et de bois, généralement modernisées et parfaitement équipées (spa, salle de sport, multimédia...).

Les (rares) appartements neufs dans des résidences avec vue sur le lac commencent à séduire les acheteurs.

LES ATTENTES

On vient ici pour profiter d'un dépaysement « suisse » garanti, sur fond de fondue et de chocolat. Il est même possible de se faire prendre en photo à côté d'un saint-bernard avec son baril de rhum accroché autour du cou. Au-delà de cet effet carte postale, le tandem Catedral-Bariloche offre un art de vivre haut de gamme et sportif sans équivalent sur le continent sud-américain.

LA CLIENTÈLE

La station de ski de Catedral, même si elle est loin d'offrir l'étendue ou la modernité des domaines skiabiles européens ou nord-américains, reste particulièrement prisée par la clientèle

aisée venant d'Argentine, du Brésil ou du Chili. Le prix des forfaits de ski est particulièrement élevé (120 €/jour), ce qui n'empêche pas Catedral, sans réelle concurrence locale, de faire le plein chaque hiver austral. A noter en 2023 : l'arrivée de nombreux acheteurs nord-américains sur le marché immobilier de prestige de Bariloche.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Bien avant les produits financiers, l'immobilier est le placement roi en Argentine car le marché raisonne en dollars, gage de sécurité et de stabilité. Les prix s'affichent donc en augmentation constante à moyen et long terme, même si l'inflation endémique en pesos argentins (ARS) vient brouiller les cartes.

Si la station de Catedral affiche un certain retard technique sur le plan de ses équipements, San Carlos de Bariloche représente une valeur sûre pour la clientèle argentine fortunée. L'élection de Javier Milei à la tête du pays en novembre 2023 est vue par certains observateurs comme l'annonce d'un retour de l'Argentine sur la scène politique économique internationale. Ce qui pourrait encore stimuler son marché immobilier.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE DOLLARS ?

Un appartement de 150 m² avec une terrasse de 150 m² bénéficiant d'une vue sur le lac.

PRIX FIN 2023

San Carlos de Bariloche (maisons)

HAUT DE GAMME	Prix au m ²		
	ÉVOLUTION	EXCEPTION	ÉVOLUTION
3 000 \$	+10 %	4 000 \$	+10 %

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2023 : 1 € = 1,08 USD, 1,49 CAD, 0,97 CHF, 0,97 GB£

LES DESTINATIONS À SUIVRE

L'immobilier de prestige est en perpétuel mouvement, suivant les évolutions de notre société et les choix de la clientèle haut de gamme, à la recherche de sérénité et de toujours plus d'excellence. Qu'il s'agisse de capitales, de beaux lieux de villégiature ou d'adresses exclusives, voici notre sélection des destinations à suivre, celles qu'il faut découvrir dès aujourd'hui pour mieux y investir ou y vivre demain.

- 01 LONDRES
- 02 ROME
- 03 MILAN
- 04 ISTANBUL
- 05 BARCELONE
- 06 BUDAPEST
- 07 ABOU DABI
- 08 BRUXELLES
- 09 GENÈVE
- 10 LISBONNE
- 11 ATHÈNES
- 12 MONACO
- 13 MONTRÉAL
- 14 BORDEAUX
- 15 LYON
- 16 DEAUVILLE
- 17 BASSIN D'ARCACHON (*Cap Ferret, Pyla, Arcachon*)
- 18 CÔTE BASQUE
- 19 PROVENCE (*Aix, Sanary, Le Lavandou, Marseille, Cassis*)
- 20 ÎLE DE RÉ



01



02

- 01. *Londres*
- 02. *Rome*
- 03. *Milan*
- 04. *Istanbul*
- 05. *Barcelone*
- 06. *Budapest*



03



04



05



06

1. LONDRES, ROYAUME-UNI

On considère que 2022 fut pour Londres l'année du retour à la normale. Et 2023 s'est inscrite dans la même logique, avec un marché marquant un net ralentissement de la demande. Alors que le Brexit en janvier 2020 avait fait hésiter les acheteurs et que le Covid-19 leur avait dans la foulée coupé les ailes, Londres est néanmoins restée une valeur sûre pour les particuliers fortunés face aux incertitudes politiques et économiques mondiales. Une ville où investir, notamment de la part des familles qui apprécient ses écoles et ses universités. Les prix dans le haut de gamme restent toutefois inférieurs à leur pic de 2014 en tenant compte de l'inflation, ce qui laisse de nombreuses possibilités aux acheteurs, à commencer par ceux qui achètent en devises étrangères. Une conjonction de facteurs rassurant qui explique pourquoi Londres figure régulièrement dans le Top 3 des destinations à suivre du Global Property Handbook.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les quartiers traditionnels de Mayfair, Belgravia, Kensington et Knightsbridge concentrent la majorité des ventes de plus de 10 millions de livres à Londres, suivis de Chelsea et Westminster. Il est frappant de noter que South Kensington a vu ses prix augmenter de manière très marquée entre 2022 et 2023 (tableau ci-contre).

Selon BARNES Londres, Notting Hill possède un charme irrésistible aux yeux des familles d'expatriés, grâce à son esprit village et à la variété de son offre en matière de maisons, d'hôtels particuliers ou d'appartement donnant sur des jardins. Dans l'East End, Shoreditch mise sur son atmosphère artistique pour attirer une clientèle de jeunes actifs séduits par son caractère avant-gardiste et par son offre de restauration toujours plus créative.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Le bureau londonien de BARNES a constaté depuis 2022 un retour des grands patrons, des entrepreneurs de la tech, du monde du spectacle, du Droit, de la Finance, des gestionnaires de fonds spéculatifs et des Family offices dans le centre de Londres, privilégiant les quartiers exceptionnels proches de leurs bureaux. Les maisons ont continué à surpasser les appartements mais l'écart entre les deux se réduit. Même si le télétravail devient plus la norme, les acheteurs veulent rester proches de leur bureau. Une formule a émergé à l'aune des différents confinements de la période du Covid-19 : nombreuses sont les familles ayant fait le choix de s'installer à la campagne en gardant un pied-à-terre de bonne taille dans Londres.

LES ATTENTES

Le marché immobilier a plutôt bien tenu en 2023, mais la baisse des prix annoncée en 2022 s'est globalement vérifiée. En cause, la hausse du coût des prêts hypothécaires, de l'énergie et des matières premières. Même si les acheteurs de la partie supérieure du marché immobilier londonien ont tendance à être relativement isolés de ces problèmes, ils deviennent plus prudents et sont moins disposés à payer le prix fort les yeux fermés.

Si la demande est plus faible, il n'y a pas lieu de paniquer, cela signifie « qu'il n'y a plus que deux acheteurs aujourd'hui au lieu de cinq l'année dernière, selon le site d'information financière *Thismoney.co.uk*. Les meilleures propriétés se vendent toujours bien et souvent plus cher que ce qu'elles auraient rapporté en 2022. » Ce sont surtout les volumes qui ont diminué (-20% en un an selon le *Wall Street Journal*). Ainsi que, dans une mesure difficile à déterminer, les prix de présentation (à rapporter aux prix de vente réels).

LA CLIENTÈLE

Elle est traditionnellement très internationale, même si le télescopage Brexit/Covid-19 a marqué un temps d'arrêt sur ce plan en 2021 et début 2022. Londres semble avoir depuis retrouvé les faveurs des acheteurs Américains, soutenus par la domination du dollar. Suivis côté asiatique des acheteurs et investisseurs venant de Hong Kong, d'Inde et de Chine. Pour les Européens, les Français et les Italiens restent présents en grand nombre, tout comme les Belges et les Suisses. Les clients moyen-orientaux, traditionnellement très friands de Londres, se mettent en revanche en retrait pour se réorienter vers l'Asie du Sud-Est, les États-Unis et d'autres capitales européennes comme Paris.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Compte tenu des pressions sur l'économie mondiale, de la persistance annoncée des hausses des taux d'intérêt et de la volatilité du marché hypothécaire britannique, les acheteurs nationaux se montreront prudents, voire craintifs. Le marché reste cependant soutenu par le manque d'offre et par la rareté des programmes neufs. De nombreux analystes estiment que les prix devraient rester stable en 2024 avant de repartir à la hausse, notamment dans les quartiers les plus cotés et pour les biens les plus exceptionnels.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE LIVRES ?

Un appartement de 61 m² avec une chambre dans South Kensington.

Un appartement de 88 m² avec deux chambres à Westminster.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME*	TENDANCE	EXCEPTION**	TENDANCE
Kensington	16 406 £	Stable	24 814 £	-3 %
South Kensington	19 938 £	+13 %	28 691 £	+12 %
Chelsea	17 593 £	-2 %	25 471 £	Stable
Knightsbridge	20 309 £	-4 %	27 694 £	-6 %
Mayfair	23 444 £	-3 %	37 400 £	-8 %

(*) Jusqu'à 5 millions de £ | (**) Au-dessus de 5 millions de £

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2023 : 1 € = 1,08 USD, 1,49 CAD, 0,97 CHF, 0,97 GBE

2. ROME, ITALIE

A la fois ancienne et moderne, cosmopolite, vibrante, la capitale italienne est la troisième ville la plus visitée d'Europe, derrière Paris et Londres. De l'Antiquité à la Renaissance et à la période contemporaine, l'art est omniprésent dans chacun de ses quartiers, racontant presque 3 000 ans d'Histoire depuis sa fondation mythique par Romulus en 753 avant J.-C.

Entre palais, ruines, monuments et lieux de culte chrétiens, musées, cloîtres et villas patriciennes, la « Ville éternelle » ne ressemble à aucune autre. Vénérée à juste titre pour sa dolce vita, elle présente par ailleurs une particularité, celle de contenir sur son vaste territoire de 1285 km² un Etat enclavé, le Vatican. Rome n'est jumelée depuis 1956 qu'avec une seule autre ville, Paris. Un jumelage exclusif pour l'une et l'autre, résumé en cette devise : « Seule Paris est digne de Rome, seule Rome est digne de Paris. »



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le centre historique avec ses beautés artistiques est le quartier le plus convoité de Rome, car tous les acheteurs, italiens et étrangers, aspirent à vivre au cœur de la plus noble Histoire. La plupart des bâtiments sont à restaurer, ce sont de grandes maisons, voire des palais et dans une moindre mesure des appartements de deux pièces. Il est rare de disposer d'un ascenseur ou d'une terrasse.

Le Flaminio est un quartier résidentiel vivant, proche du centre auquel il est bien relié par les transports en commun (un élément important à Rome), avec des espaces verts, des écoles, des magasins et des restaurants. La qualité de vie y est très recherchée. Les appartements sont de taille moyenne, principalement des trois et quatre pièces. Habité par des familles de la classe moyenne, ce quartier est particulièrement demandé par les Italiens.

Parioli-Pinciano est le quartier des familles fortunées. Même si ses prix ont baissé ces dernières années, il est toujours recherché par les Italiens car il est toujours perçu comme un symbole de statut social. Les maisons y sont très vastes, disposent de balcons, de terrasses et d'une place de parking. C'est le quartier préféré des diplomates étrangers.

Prati est un quartier très demandé par les acheteurs Italiens car il est proche du centre historique. On y trouve des palais typiques du style humbertien, sans balcons ni terrasses.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les grands appartements avec espace extérieur, terrasse ou jardin, déjà rénovés, dans des quartiers centraux.

Les appartements ou maisons disposant d'une terrasse donnant sur les toits de Rome.

LES ATTENTES

Plus qu'un investissement, habiter Rome ou y posséder une résidence secondaire, voire un pied-à-terre, est le reflet d'une certaine culture, d'une appétence pour l'Histoire et pour un art de vivre célébré dans le monde entier. Les acheteurs sont de plus en plus sensibles au fait de pouvoir rejoindre le centre historique à pied ou à vélo en moins de 15 minutes.

LA CLIENTÈLE

Les vendeurs ont 50 à 70 ans et appartiennent généralement

à une classe sociale élevée. Ils ont hérité de leur bien et le vendent parce qu'ils ne peuvent plus l'entretenir financièrement ou parce qu'ils partent à l'étranger pour des raisons professionnelles, pour les jeunes d'entre eux. On trouve aussi des familles de la classe moyenne qui possèdent depuis des générations de véritables bijoux immobiliers, évidemment à restaurer.

Les acheteurs sont souvent très proches des vendeurs par leur culture, leurs centres d'intérêt et leur mode de vie, quelle que soit leur nationalité. Ils sont intellectuellement liés, ce qui peut créer une sorte d'alchimie lors des transactions.

Rome attire par ailleurs de nombreux couples LGBTQ étrangers, à hauts revenus et sans enfants. Parmi les investisseurs, les Américains, les Australiens et les Européens étaient les plus présents en 2023. Les Russes restent absents en raison de l'actualité internationale.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

En 2024, on s'attend à ce que les investisseurs étrangers s'intéressent de plus en plus au marché immobilier romain. La tendance qui s'est amorcée après la pandémie de Covid-19 ne montre aucun signe de fléchissement, bien au contraire. Rome, avec sa beauté historique, architecturale, scénique et gastronomique, reste une destination de choix pour ceux qui recherchent des opportunités d'investissement et un niveau de vie élevé. Les investissements immobiliers des investisseurs étrangers contribuent ainsi au maintien potentiel des prix de l'immobilier.

À l'approche du jubilé annoncé par le pape François en 2025, Rome est en pleine rénovation urbaine des routes, des transports et de l'hôtellerie. Les acheteurs demandent des maisons de plus en plus belles, des bureaux de qualité et des centres commerciaux innovants. Tout ce qui est nouveau et de qualité sera apprécié en conséquence par rapport à ce qui ne l'est pas. Et cette tendance se poursuivra pendant quelques années. Les prix des maisons haut de gamme sont encore relativement faibles par rapport à d'autres métropoles européennes telles que Paris et Londres. Acheter maintenant à Rome est donc une opportunité.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 100 m² dans le centre historique.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Centre historique	10 000 €	+1,4%	14 000 €	+2,1%
Flaminio	6 500 €	Stable	7 800 €	+0,8%
Prati	7 000 €	+2%	8 500 €	+1,5%
Parioli	7 000 €	Stable	8 000 €	+0,5%

Source : BARNES

3. MILAN, ITALIE

Au cours des deux dernières décennies, le marché de l'immobilier de luxe milanais a évolué de manière significative, suivant en cela les tendances mondiales. Au début du troisième millénaire, il se caractérisait par une recherche d'élégance classique et une demande concentrée dans quelques zones exclusives telles que le Quadrilatero della Moda et Brera. À l'approche des années 2010, Milan a commencé à redessiner sa ligne d'horizon grâce à des projets ambitieux tels que la rénovation de la zone de Porta Nuova et la création du Bosco Verticale, qui a attiré l'attention internationale pour son innovation et son design durables. Ces développements ont contribué à renforcer l'image de Milan en tant que ville cosmopolite et pôle de design, stimulant l'intérêt des investisseurs étrangers.

L'Expo 2015 a été un autre moment clé dans la reconnaissance mondiale de Milan, avec un impact direct sur l'industrie de l'immobilier de luxe. À l'aube des années 2020, la demande de résidences de luxe s'est maintenue, alimentée par la clientèle locale et internationale.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

- Quadrilatero della Moda : également connu sous le nom de Quadrilatero d'Oro (Carré d'or), est le cœur battant de la mode milanaise.
- Centro Storico : la zone qui entoure la cathédrale de Milan et comprend des sites historiques comme le théâtre de la Scala.
- Brera : connu pour ses rues pavées. Ce quartier branché voit ses propriétés recherchées pour leur charme bohème et leur centralité.
- Porta Nuova et Corso Como (Brera-Garibaldi) : ce quartier compte des gratte-ciel modernes dont les appartements surplombent la ville à perte de vue.
- Zona Magenta, Porta Venezia et Navigli : trois quartiers historiques traditionnels.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Le marché milanais compte un éventail de plus en plus diversifié allant des appartements dans des immeubles historiques restaurés aux palais centenaires et aux résidences modernes dotées d'équipements haut niveau. Les étrangers recherchent de grands appartements dans des immeubles d'une certaine qualité architecturale, à un étage élevé, lumineux, dotés d'une terrasse et de places de parking. Des biens difficiles à trouver.

LES ATTENTES

Pourquoi vivre à Milan ? D'abord parce que c'est le cœur battant de l'économie italienne. Cela en fait une destination idéale pour les entrepreneurs. Ensuite, pour le design, la mode et la culture, dont Milan est l'une des grandes capitales mondiales. Pour sa qualité de vie, avec un niveau élevé de services, d'excellents établissements hospitaliers, un enseignement de qualité et des universités renommées, sans oublier des transports publics efficaces. Et sa gastronomie et sa vie nocturne, l'une des plus réputées d'Italie.

LA CLIENTÈLE

Elle est à la fois italienne et internationale. L'intérêt des étrangers pour Milan croît d'année en année, en raison de l'attractivité de la ville et de prix immobiliers considérés comme séduisants par rapport à d'autres villes phares européennes.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Milan se caractérise par un marché immobilier en constante évolution, avec une forte demande tant pour les locations que pour les achats, ce qui en fait un environnement favorable pour les investissements à long terme. Les projets de régénération urbaine et les nouveaux développements d'infrastructures, tels que le projet de réaménagement post-Expo 2015 ou le nouveau plan de développement des transports publics continuent d'accroître son attractivité. Par rapport à d'autres régions d'Italie, la Lombardie et Milan en particulier offrent une plus grande stabilité économique et de meilleures perspectives de croissance. Reste la question de l'offre, assez rare dans le haut de gamme, même si des vendeurs potentiels commencent à apparaître sur le marché, intéressés par la monétisation rapide de leurs actifs.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 110 m² avec 3 chambres dans le Centro Storico.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Quadrilatero d'Oro	12 400 €	Stable	19 995 €	Stable
Centro Storico	8 650 €	Stable	13 350 €	Stable
Brera-Garibaldi	9 790 €	Stable	14 130 €	Stable
Magenta	8 290 €	Stable	13 790 €	Stable

Source : BARNES

4. ISTANBUL, TURQUIE

Riche de 2 600 ans d'histoire, successivement baptisée Byzance puis Constantinople, Istanbul est une ville aux caractéristiques uniques au monde. Scindée en deux par le détroit du Bosphore, la « deuxième Rome » est la seule métropole au monde à se situer sur deux continents. Avec ses 15 millions d'habitants, Istanbul concentre l'essentiel des activités commerciales, financières et industrielles de la Turquie. Vitrine culturelle avec ses quatre quartiers inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, Istanbul est une destination à la beauté exceptionnelle et au développement exponentiel.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les propriétés en bord de mer avec vue sur le Bosphore ou sur les forêts sont particulièrement prisées par les fortunes locales et les investisseurs internationaux. Elles se trouvent essentiellement dans les quartiers Bebek, Sarıyer, Kadıköy et Üsküdar.

Recherchées pour leur importance historique et leur vie animée de jour comme de nuit, Beyoğlu, Nişantaşı et Beşiktaş attirent les acheteurs étrangers en quête de propriétés résidentielles et commerciales.

Du côté asiatique, les résidences en bord de mer à Maltepe, Kartal et Pendik sont aussi très demandées. Idéal pour un lieu de résidence ou un placement, cette rive séduit les investisseurs pour ses vues sur la mer et les îles des Princes.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

La riche histoire d'Istanbul se reflète dans son marché immobilier. Les appartements et propriétés avec vue sur le Bosphore et accès aux plages, dans des districts comme Fatih, Beyoğlu et Beşiktaş, attirent une clientèle prestigieuse, privilégiant le charme de l'ancien. Les investisseurs étrangers à l'affût de meilleurs rendements locatifs parient sur les nouvelles résidences ultra-modernes et haut de gamme. Du studio aux luxueux penthouses, ces ensembles sont livrés entièrement équipés avec une domotique dernière génération, construits avec des matériaux de haute qualité et une structure résistant aux tremblements de terre.

LES ATTENTES

Istanbul attire de plus en plus d'investisseurs étrangers. Certains tombent amoureux de la Turquie lors d'un voyage privé ou d'affaires et décident d'y installer leur résidence principale. D'autres sont des retraités d'Europe et d'ailleurs, conquis par le climat du pays, le coût de la vie et des services de santé abordables. Destination touristique populaire, grande métropole à fort potentiel locatif, Istanbul séduit aussi les investisseurs intéressés par l'immobilier en tant qu'opportunité

d'investissement. Enfin, la Turquie est devenue une véritable terre d'immigration grâce à son nouveau programme de citoyenneté. Ce dispositif accorde la résidence permanente aux acheteurs étrangers remplissant certains critères d'investissement.

LA CLIENTÈLE

À Istanbul, en septembre 2023, 978 résidences ont été vendues à des investisseurs étrangers. En tête, les clientèles russes, iraniennes, irakiennes et allemandes. Si les zones côtières sont particulièrement prisées, les maisons et résidences modernes arrivent en tête des biens les plus demandés.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Istanbul est une ville en perpétuel développement. Situé du côté européen, Kagithane a connu une transformation remarquable ces dernières années, passant de zone industrielle à pôle résidentiel et commercial dynamique. Le quartier de Halic à Beyoğlu, également connu sous le nom de Corne d'Or, est l'une des zones en pleine mutation d'Istanbul. A Kadıköy, Fikirtepe, située du côté asiatique d'Istanbul, est de plus en plus recherchée en raison de son atmosphère animée, de sa communauté diversifiée et de sa proximité avec des quartiers comme Moda et l'avenue Bagdat.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Un appartement de prestige de 70 m² avec une ou deux chambres dans un quartier animé comme Bebek, Sarıyer, ou Etiler. Une villa ou un penthouse de 350 m² dans une banlieue proche comme Buyukcekmece ou Beykoz.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Villas	8 050 €	+32 %	16 200 €	+28 %
Appartements	6 870 €	+30 %	9 900 €	+30 %

Source : BARNES

5. BARCELONE, ESPAGNE

La capitale catalane possède une cote d'amour inaltérable auprès des étudiants, des touristes et des investisseurs internationaux. Son climat, sa douceur de vivre, son caractère festif, son architecture et ses prix de l'immobilier raisonnables plaident pour en faire une valeur sûre, d'autant qu'elle mise depuis plus de dix ans sur l'accueil et le soutien des startups et des entrepreneurs de la tech.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Pedralbes connaît une forte demande de la part de la communauté française expatriée. Pour le même appartement, le fait d'avoir plusieurs offres tend souvent à faire monter les prix.

Sarrià : un quartier qui conserve l'esprit et le charme d'une petite ville.

Turo Park : un quartier qui attire la bourgeoisie locale et la clientèle internationale.

Eixample - Gracia : le quadrat d'Or est réputé pour son architecture unique et pour sa forte concentration de bâtiments modernistes.

Proche de Barcelone, la Costa Brava et Empordà attirent les Catalans et les Français qui y achètent leur résidence secondaire. Plus au sud, la Costa Dorada est célèbre pour ses plages dorées, qui ont donné leur nom à cette zone côtière, ainsi que pour son microclimat et ses températures particulièrement douces en hiver.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Dans la Zona Alta, des appartements spacieux de 150 à 350 m², avec des places de parking dans le même bâtiment et des espaces communs (piscine, jardin).

Dans le centre de Barcelone, principalement dans l'Eixample, les clients recherchent des appartements avec des éléments modernistes et de hauts plafonds. Ces propriétés datant de 1890 à 1950 sont très recherchées. Elles préservent l'essence même de la bourgeoisie catalane.

LES ATTENTES

Barcelone est une « smart city », une ville connectée, verte et innovante. Elle fut par exemple la première ville au monde à mettre en place un système de transport moderne et vert : le bus à impulsion électrique (BHIM). Le 22@ Barcelona fait partie de l'un des plus grands projets de régénération urbaine d'Europe : sur 200 hectares d'ancien terrain industriel, se concentrent plus de 1 500 entreprises liées aux médias, aux technologies de l'information, à l'énergie, au design et à la recherche scientifique.

Beaucoup de digital nomades s'installent à Barcelone depuis la pandémie de Covid-19. La capitale catalane dispose en effet de très bonnes universités, d'un art de vivre réputé (c'est avec Madrid la ville d'Espagne comptant le plus de restaurant étoilés Michelin) et d'un merveilleux climat méditerranéen, à proximité des plages pour l'été et des montagnes pour l'hiver.

LA CLIENTÈLE

La clientèle est avant tout locale sous la barre du million d'euros. Sous la barre des 2 millions d'euros, elle se compose pour moitié d'Espagnols et pour moitié d'étrangers. A noter en 2023 : l'arrivée d'une nouvelle clientèle américaine, notamment californienne, s'éloignant des USA pour des raisons politiques et appréciant l'art de vivre méditerranéen de Barcelone.

Au-dessus de 2,5 millions d'euros, la clientèle est 100% étrangère, autant pour des achats de résidences principales que secondaires et pour un investissement locatif. Le secteur de l'ultra luxe (au-delà de 4 à 5 millions d'euros) s'est redressé depuis 2022.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Barcelone offre de très bonnes opportunités d'investissement, tant pour les résidences principales que secondaires et pour le marché locatif. Son rapport qualité/prix reste optimal, même si en 2023 le prix moyen par m² et le volume de transactions ont sensiblement augmenté. Le tourisme a pour sa part repris des couleurs durant cette année. Les perspectives sont donc excellentes, d'autant que Barcelone deviendra en 2024 la première ville au monde à avoir accueilli à la fois la Coupe de l'America et les Jeux olympiques, puisqu'elle fut l'hôte des JO d'été en 1992 et sera celle de la Coupe de l'America d'août à octobre 2024. Un événement sur lequel les autorités misent énormément, avec une transformation profonde du port et du littoral. Les légendaires régates devraient ainsi attirer 2,5 millions de visiteurs, dont une forte proportion dispose d'un pouvoir d'achat élevé.

Enfin, l'élection d'un nouveau maire, Jaume Collboni, en juin 2023 face à un candidat indépendantiste a rassuré les investisseurs.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 150 m² dans la Zona Alta.

Un appartement de 200 m² à rénover à Eixample.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Barcelone	8 000 €	+5 %	11 000 €	+5 %

Source : BARNES

6. BUDAPEST, HONGRIE

Capitale hors du commun, avec les collines verdoyantes de Buda séparées de Pest l'urbaine par le Danube, Budapest est un vrai joyau ! Outre son attractivité économique et fiscale, la ville jouit d'une vie nocturne dynamique et offre de nombreuses trouvailles architecturales au fil de ses petites rues sinueuses.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

La partie historique de Pest et ses immeubles architecturaux avec en point d'orgue l'avenue Andrassy, classée au patrimoine mondial de l'Unesco et la rue Vaci ; la colline de Buda et ses appartements modernes dans de petits immeubles avec jardins. La clientèle internationale plébiscite les biens situés dans les I^{er}, II^e, V^e, VI^e et XII^e arrondissements.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les appartements rénovés allant de 100 à 200 m². L'ancien suscite également l'intérêt des acheteurs qui peuvent profiter de rénovations relativement peu chères pour des investissements dont les rendements avoisinent les +6%.

LES ATTENTES

Les exigences de la clientèle sont de celles que l'on retrouve dans les grandes capitales d'Europe de l'Ouest, qu'il s'agisse du niveau de services, de la sécurité ou de la santé. Malgré un art de vivre historique réputé, Budapest continue de proposer des prix de l'immobilier en hausse mais à un niveau encore très raisonnable comparé aux autres capitales européennes.

LA CLIENTÈLE

Environ 40% des acheteurs de biens immobiliers de luxe étaient hongrois en 2023. Les acheteurs étrangers venaient principalement d'Europe occidentale (France, Royaume-Uni, Suisse et Allemagne) et des États-Unis.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Avec une taxation à 15% sur le revenu, 9% sur les sociétés, 15% sur les dividendes et des conventions fiscales avec la majorité des pays d'Europe de l'Ouest, la Hongrie bénéficie d'une fiscalité parmi les plus avantageuses d'Europe. Par ailleurs, Budapest connaît une hausse de la construction de nouveaux logements. Des résidences modernes qui attirent les acheteurs à la recherche d'un pied-à-terre et les investisseurs.

Baignée par le Danube, la capitale hongroise l'est aussi par de multiples influences architecturales, culturelles et historiques. Très prisée par les étrangers pour sa richesse patrimoniale, son climat agréable et ses conditions fiscales attrayantes, elle a vu ses prix augmenter de 50 à 70% ces cinq dernières années. Investissement durable entre tous, les biens les plus luxueux du quartier d'Andrassy, bénéficiant d'une rénovation de haute qualité dans des immeubles anciens restaurés, oscillent entre 10 000 et 12 000 €/m².

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 130 m² (3 chambres) dans le II^e arrondissement.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Budapest	7 000 €	+25 %	11 000 €	+30 %

Source : BARNES

7. ABOU DABI, ÉMIRATS ARABES UNIS

La capitale des Émirats arabes unis est le centre politique et industriel de la fédération, ainsi qu'un important hub commercial et culturel. Cette ville libérale où on parle anglais au quotidien a vu sa notoriété longuement éclipsée par celle de Dubaï. Mais elle a su se réinventer sans jamais renier ses racines arabes, autour de son centre-ville dense, ancré sur une île avançant dans le Golfe persique. Outre le Louvre de Jean Nouvel et le Guggenheim signé Frank Gehry, la grande mosquée Sheikh Zayed fait partie de ses sites les plus visités. Abrutant des écoles et universités internationales dont des succursales de la New York University, du MIT et de la Sorbonne, Abou Dabi a entrepris de séduire la clientèle internationale, les familles, les entrepreneurs et les investisseurs. Entre mer et désert, les acheteurs étrangers peuvent facilement y devenir propriétaires, dans un environnement cosmopolite accueillant et parfaitement sûr.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Al Reem Island : cette île naturelle, située à 600 mètres de l'île principale d'Abou Dabi, accueille des zones résidentielles très prisées à proximité du centre historique de la ville.

Saadiyat Island : cette île de 2 700 hectares, dotée de 30 kilomètres de littoral dont les deux tiers sont des plages naturelles, bénéficie depuis 15 ans d'un programme d'aménagement ambitieux contenant des résidences de luxe, des hôtels, plusieurs marinas, des terrains de golf ainsi qu'un quartier culturel accueillant notamment le Louvre et le Guggenheim d'Abou Dabi. Ses villas de prestige et ses penthouses aux vues panoramiques sont particulièrement prisés par la clientèle internationale

Yas island : cette île artificielle construite par l'émirat accueille le circuit de Formule 1 d'Abou Dabi, le Ferrari World Center, plusieurs parcours de golf et des hôtels haut-de-gamme.

La Corniche : sur 8 kilomètres le long de la mer, la corniche d'Abou Dabi alterne plages immaculées, pistes cyclables, sentiers piétonniers, cafés et restaurants.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas familiales neuves ou très récentes, donnant si possible sur la mer ou sur un terrain de golf.

Les appartements et les penthouses dotés de vues panoramiques sur la mer, la ville ou les marinas.

LES ATTENTES

L'émirat d'Abou Dabi représente à lui seul plus de 80% de la superficie des Émirats arabes unis. Sa capitale, étant aussi la capitale de la fédération, possède naturellement un rayonnement régional et international important. C'est une ville riche et moderne, plus discrète et plus calme que Dubaï,

sans rien lui céder en matière d'animation et de qualité de vie au quotidien. Elle attire de nombreux expatriés grâce à ses institutions gouvernementales autant qu'à travers les filiales des grandes multinationales pétrolières, l'émirat concentrant 95% des réserves de pétrole et de gaz de la fédération. Signe d'un art de vivre en fort développement, le guide Michelin y compte 40 adresses faisant la part belle aux inspirations asiatiques, européennes, méditerranéennes et latino-américaines.

LA CLIENTÈLE

La clientèle est naturellement composée d'expatriés ainsi que d'investisseurs venant du Moyen-Orient, d'Inde ou du Pakistan. Les familles avec enfants sont de plus en plus présentes sur un marché autrefois réservé aux expatriés célibataires et aux couples.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Abou Dabi poursuit année après année sa croissance discrète. La promotion immobilière y est directement liée à la famille royale, ce qui éloigne les risques de spéculation. La ville intéresse les investisseurs car les locations y sont 20% plus chères qu'à Dubaï, pour des prix d'achat au mètre carré inférieurs de moitié. L'aéroport international d'Abou Dabi relie la ville au monde entier, étant la base principale de la compagnie aérienne Etihad Airways.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE DOLLARS ?

Un appartement de 280 m² avec vue panoramique sur la marina de Al Reem Island.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Abou Dabi (Appartements)	3 000 \$	+5 %	9 000 \$	+5 %
Abou Dabi (Maisons/villas)	2 000 \$	+5 %	5 000 \$	+5 %

Sources : BARNES / Visitabudhabi.ae

Taux de change indicatif au 31/12/2023 : 1 € = 1,08 USD, 1,49 CAD, 0,97 CHF, 0,97 GBE

8. BRUXELLES, BELGIQUE

Avec ses institutions européennes et internationales, Bruxelles est une capitale diplomatique et stratégique d'ordre mondial. En effet, elle accueille la Commission Européenne, l'OTAN et plus de mille représentations d'organisations internationales. Cependant, si Bruxelles reste une grande capitale, elle n'en demeure pas moins une ville à taille humaine pleine de charme et de surprises.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le sud de Bruxelles, avec ses communes phares, Uccle, Ixelles, Woluwe et Boitsfort, accueille les quartiers les plus recherchés et donc les plus chers.

Sans oublier Bruxelles-Ville, Tervuren, le Square du Bois, l'avenue Molière ou la Place Brugmann, où se concentrent la majorité des transactions de l'immobilier de prestige bruxellois.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les biens les plus recherchés sont les maisons avec grand jardin à 20 minutes maximum du centre. Les appartements de prestige situés à des adresses de renom comme l'avenue Louise ont leurs adeptes, souvent des familles françaises habitant Bruxelles depuis 10 ou 20 ans.

Depuis 2022, les demandes insistent de plus en plus souvent sur les besoins de structures professionnelles ou récréatives internes à la propriété pour l'immobilier haut de gamme (tennis, piscine, paddle, boxes pour chevaux, conciergerie, annexes pour invités ou adolescents etc.).

LES ATTENTES

Bruxelles est une ville alternant quartier en mouvement perpétuel et zones résidentielles calmes et boisées. Le confort y est une notion importante, les biens devant comporter de vastes réceptions, plusieurs chambres ayant une salle de bains et un vaste dressing privatif ainsi que des pièces pouvant servir de bureau. Pour les biens situés dans des immeubles, les places de parking sont également très appréciées.

Les acheteurs recherchent de la verdure, un espace extérieur ou une grande terrasse, de la lumière, suffisamment de chambres pour chaque enfant et surtout un endroit pour télétravailler. Mais la crise énergétique a quelque peu changé la donne, l'augmentation subite du prix de l'énergie et des matériaux incitant à l'achat de biens déjà rénovés, avec une bonne performance énergétique.

LA CLIENTÈLE

Dans le segment du prestige, la plupart des acheteurs et des locataires sont français ou européens. Ils sont attirés par la verdure dans laquelle baignent de nombreux quartiers huppés de la capitale belge.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le marché immobilier bruxellois, qui s'est montré très soutenu en 2021 et 2022, avec des prix et un nombre de transactions en hausse, semble avoir atteint un point d'équilibre en 2023. Les investisseurs gardent leur confiance en Bruxelles, qui propose son immobilier de prestige à des prix particulièrement raisonnables pour une capitale européenne.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 220 m² avec 2 chambres et un bureau, en rooftop à Etterbeek.

Un triplex de 174 m² avec une piscine dans le quartier Brugmann.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²		
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION
Bruxelles	5 000 €	Stable	7 500 €
			-20 %

Source : BARNES

9. GENÈVE, SUISSE

Genève est incontestablement un carrefour international majeur du centre de l'Europe. Si de nombreuses organisations internationales mais aussi banques, négociants en matières premières et multinationales ont décidé d'y implanter leur siège en raison de la stabilité économique et politique sans pareil de la Suisse, Genève attire aussi les familles fortunées souhaitant bénéficier de la sécurité ambiante et séduites par la robustesse de son système de santé et universitaire ainsi que de son extraordinaire offre culturelle et gastronomique à quelques pas des Alpes, au bord de l'un des plus beaux lacs européens.

La « ville de la paix », nichée entre le Jura et les Alpes, est vivante toute l'année, ce que plébiscite une large clientèle internationale avide d'un art de vivre européen mélangé teinté de culture helvétique. Sport en toute saison, musées, événements artistiques de premier plan (théâtre, opéra, concerts...) sans oublier le shopping de luxe, les loisirs et la culture sont partout dans cette ville universitaire et industrielle de premier plan.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le centre-ville (la Vieille Ville, les Quais, l'Eglise russe), toute la rive gauche jusqu'à Corsier, sans oublier Carouge.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Concernant les maisons, la demande est nettement supérieure à l'offre, il y a donc une réelle pénurie sur le canton de Genève.

Les appartements les plus recherchés se situent idéalement en sommet d'immeuble (attiques) dans l'hypercentre de Genève. Pour les maisons, l'idéal est d'offrir une vue lac ou montagne, ou de se situer en bord de lac. Le graal étant de bénéficier d'un ponton.

La demande est par ailleurs de plus en plus soutenue pour les terrains à bâtir. Avec une tendance qui s'est imposée en quelques années concernant les demeures haut de gamme : le luxe réside désormais dans une conception durable, tenant compte des plus grandes exigences environnementales.

LES ATTENTES

Genève est une ville familiale. La clientèle haut de gamme attend donc des biens offrant un confort moderne, de l'intimité et de la sécurité. Les places de parking sont particulièrement appréciées dans le centre-ville. Sans doute sous l'effet de la crise sanitaire, les priorités des clients ont changé, note le bureau de BARNES Genève. Ceux-ci aspirent à plus d'espace, notamment pour pouvoir bénéficier d'un extérieur. À Genève comme dans de nombreuses métropoles européennes, les acheteurs ont en effet revu leurs priorités et se focalisent encore plus qu'auparavant sur la qualité de leur habitat.

LA CLIENTÈLE

Elle dépend de la valeur des biens. Les biens de deux millions de francs suisses ou moins sont principalement acquis par une clientèle suisse. Au-delà, les acquéreurs sont majoritairement des expatriés bénéficiant d'une autorisation

d'établissement, donc déjà résidents suisses. Pour cette catégorie de biens, on observe une diversité des profils d'acheteurs : ils sont traditionnellement issus de l'industrie manufacturière, pharmaceutique, bancaire ou encore horlogère mais une nouvelle catégorie compte désormais, celle des négociants en matières premières, Genève en étant la capitale mondiale. Les récents profits records engrangés lors des 2 ou 3 dernières années chez les géants du négoce ont ainsi dopé les transactions immobilières de biens de prestige.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La cité de Calvin reste prisée par la clientèle fortunée suisse et internationale, même si elle est parfois concurrencée par la rive vaudoise du Léman, à commencer par Lausanne et Montreux. Le marché suisse se montre globalement stable, avec des facteurs économiques inchangés qui assurent le maintien des prix à la hausse. Bien que le taux hypothécaire soit élevé par rapport à 2022, Genève demeure une valeur sûre pour l'immobilier. Dans une conjoncture internationale marquée par les crises successives, l'attractivité du secteur immobilier de prestige de Genève reste grande. La stabilité économique et politique de la région ainsi qu'une fiscalité positive pour les entreprises contribuent à cela.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE FRANCS SUISSES ?

Un appartement de 60 m² situé à Genève centre.

« Un nouveau profil d'acheteurs est apparu en 2023 sur le marché immobilier de prestige Genevois, les négociants en matières premières, Genève en étant la capitale mondiale. »

FRANK CASANOVA,
DIRECTEUR GÉNÉRAL SWISS LICENSING SA

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Église Russe, vieille ville, quais Wilson et Gustave	16 000 CHF	Stable	20 000 CHF	Stable
Champel, Florissant, Malagnou, Eaux-Vives, Carouge	13 000 CHF	Stable	15 000 CHF	Stable
Plainpalais	13 000 CHF	Stable	--	--
Rive Droite	11 000 CHF	Stable	12 000 CHF	Stable

Source : BARNES

Taux de change indicatif au 31/12/2023 : 1 € = 1,08 USD, 1,49 CAD, 0,97 CHF, 0,97 GB£

10. LISBONNE, PORTUGAL

Plusieurs facteurs contribuent à attirer les investisseurs et la clientèle internationale au Portugal. Le climat agréable, le coût de la vie raisonnable, la sécurité, le système de santé de qualité et les programmes d'incitation fiscale sont quelques-unes de ces raisons.

Les politiques fiscales au Portugal devant changer à partir de janvier 2024, cela pourrait avoir un impact sur l'attrait du pays pour les investisseurs. Il sera important de suivre les mises à jour et d'ajuster les stratégies si nécessaire, mais la situation géographique stratégique, la culture riche et l'attrait croissant du pays en tant que hub technologique jouent également un rôle important. Lisbonne, la ville aux sept collines, attire des jeunes travailleurs nomades, notamment du digital, qui veulent profiter de son ambiance vibrante et de la possibilité d'y travailler à distance. Et aussi, de plus en plus, une clientèle américaine qui a découvert l'Europe et ses atouts.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les quartiers les plus prisés sont Le Triangle d'Or entre Chiado, Santos, l'Avenida da Liberdade et Estrela. Et aussi les quartiers autour des écoles internationales comme Amoreiras, Campo de Ourique et Restelo.

Les villes voisines de Cascais et Sintra continuent également d'attirer les clients grâce à leur proximité avec la mer.

Sans oublier toute la côte au sud de Lisbonne, de Meco à l'Algarve, en passant par Comporta, Melides et la Costa Vicentina.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les biens les plus recherchés sont des appartements dans des immeubles classiques, avec espace extérieur et du caractère, de la lumière, d'importants volumes et de belles finitions. Les maisons de ville avec jardin et piscine et les maisons d'été et de week-end avec de grands terrains trouvent aussi leurs amateurs.

LES ATTENTES

La clientèle cherche à s'installer durablement et souhaite par conséquent acquérir des biens spacieux et lumineux offrant trois chambres (ou deux chambres et un bureau), un grand salon pour recevoir et un jardin, une terrasse ou au moins un balcon pour bénéficier d'un espace extérieur.

LA CLIENTÈLE

BARNES Portugal note que de plus en plus de demandes émanent de clients plus jeunes qu'auparavant. Qu'ils soient célibataires ou en couple, avec des enfants en âge scolaire ou non, ce sont surtout des digital nomades qui veulent s'installer en Europe en choisissant Lisbonne comme base. Ils sont de multiples origines et habitaient les États-Unis, Hong Kong et les Émirats arabes unis. Plusieurs clients désirent acheter des biens qu'ils pourront aussi louer en générant un revenu complémentaire.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Lisbonne s'est beaucoup transformée ces dernières années, mais elle garde son âme et se montre toujours aussi pétillante et ravissante. On y trouve de plus en plus de restaurants étoilés Michelin - des 40 restaurants que comptait Lisbonne dans le guide rouge en 2023, 13 étaient étoilés - de nouvelles boutiques de luxe et de mode, des galeries d'arts et une programmation culturelle riche d'événements durant toute l'année. Lisbonne, comme le reste du Portugal, attire l'attention des acheteurs internationaux. Comme la demande est toujours aussi forte et l'offre limitée - car il est rare de disposer de terrains pour construire dans le centre-ville, les prix de l'immobilier dans le marché haut de gamme vont continuer à augmenter dans les années à venir.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Un bel appartement d'environ 100 m² avec deux chambres.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Chiado / Avenida da Liberdade	9 500 €	+9 %	15 000 €	+5 %
Avenidas Novas	8 000 €	+8 %	10 000 €	+10 %
Cascais / Estoril	8 000 €	+8 %	14 000 €	+10 %
Quinta da Marinha / Gandarinha	14 000 €	+8 %	18 000 €	Stable

Source : BARNES

11. ATHÈNES & SES ÎLES, GRÈCE

Connue pour la richesse de son passé antique, Athènes est une capitale à part dans le monde occidental. Peu de villes peuvent comme elle allier une culture et un patrimoine aussi riches avec les atouts d'une métropole moderne et un front de mer attrayant. En moins d'une demi-heure, on peut se baigner sur une plage de rêve ou faire une randonnée en montagne. Il est par ailleurs possible de rapidement rejoindre plusieurs îles réputées ainsi que des stations de ski.

Athènes bénéficie d'un climat méditerranéen typique, qui se prête à des hivers doux et des étés secs. La généralisation du travail à distance entraîne une hausse des prix des grandes propriétés et des maisons en bord de plage. Mais ceux-ci restent très attractifs vu la qualité de l'offre.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Dans le centre, les acheteurs se dirigent soit vers Kolonaki, au pied de la colline du Lycabette, l'un des quartiers les plus prestigieux et les plus animés d'Athènes, soit vers Anaktora, son quartier le plus aristocratique. Les quartiers en devenir autour du centre historique sont Neos Kosmos et Ampelokipoi, en raison de leur position stratégique en tant que nœuds de transport et de l'afflux croissant de touristes. Une grande variété de petits hôtels, de cinémas et de restaurants y ouvrent leurs portes jour après jour.

La banlieue sud – soit toute la façade côtière, de Palaio Faliro au temple de Poséidon au cap Sounion - est très tendance, notamment grâce au projet Hellinikon, le plus ambitieux programme en cours en Grèce. Certains secteurs spécifiques de la banlieue nord sont eux aussi très recherchés, comme Filothei et Psychiko, qui abritent ambassades et écoles privées.

Un peu plus au nord, le quartier de Kifisia gagne également en popularité, les acheteurs ayant tendance à s'éloigner de la ville et de son animation. Enfin, la zone autour du port du Pirée est en train de devenir un point névralgique, en particulier pour les investisseurs étrangers, car le Pirée est l'un des rares secteurs d'Athènes où le seuil du « golden visa » (lire ci-dessous) reste fixé à 250 000 €.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les maisons avec jardin dans la banlieue nord d'Athènes, les propriétés en bord de mer dans l'Attique, les penthouses avec vue sur la mer dans la banlieue sud, les propriétés anciennes de l'entre-deux-guerres dans le centre historique d'Athènes et les appartements rénovés avec vue sur l'Acropole. Et les nouveaux projets résidentiels, construits selon des normes environnementales élevées.

Sur les îles, la recherche porte sur les maisons de style traditionnel ou les villas contemporaines.

LES ATTENTES

En plus de sa qualité de vie reconnue, la Grèce offre des incitations fiscales et d'investissement aux citoyens de l'UE et aux résidents des États-Unis, de la Chine et du Moyen-Orient. Un « golden visa » est par ailleurs disponible pour les

acheteurs des États non-membres de l'UE et des États-Unis, avec un seuil d'investissement minimal de 250 000 € ou 500 000 €, en fonction du secteur géographique.

LA CLIENTÈLE

Athènes est une destination très populaire, non seulement pour les Grecs mais aussi pour les étrangers du monde entier, qui préfèrent choisir la Grèce plutôt que d'autres pays du Bassin méditerranéen. De nombreux Européens du nord à la recherche de rivages ensoleillés pour leur retraite choisissent d'y investir, notamment afin de bénéficier de ses avantages fiscaux. Le marché athénien est en croissance en Amérique du Nord, les Américains et les Canadiens étant friands de ses opportunités d'investissement. Le marché chinois n'est pas en reste, principalement grâce au « golden visa ».

Les acheteurs grecs sont essentiellement des particuliers fortunés, des hommes et femmes d'affaires et des armateurs. Une tendance forte a également été observée en 2023, à savoir le retour des Grecs de l'étranger.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Malgré les incertitudes à l'échelle mondiale causées par les suites de la pandémie de Covid-19, les crises de l'énergie et l'inflation, l'économie grecque devrait encore poursuivre sa croissance en 2024. Les prix sont en hausse constante, mais restent favorables par rapport à d'autres capitales européennes.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE D'EUROS ?

- Un appartement de 220 m² en rez-de-chaussée à Filothei, avec la jouissance exclusive d'un jardin de 600 m².
- Un penthouse de 150 m² entièrement rénové à Kolonaki.
- Une maison de 190 m² avec vue imprenable sur l'Acropole à Mets.
- Une villa contemporaine de 160 m² avec vue sur la mer sur l'île de Kea.
- Un appartement neuf de 130 m² avec vue sur la mer à Alimos, dans la banlieue sud d'Athènes.
- Une villa méticuleusement restaurée de 550 m² sur l'île de Kythira.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Athènes centre	7 700 €	+10 %	15 000 €	+8 %
Athènes sud	10 000 €	+20 %	20 000 €	+20 %
Athènes nord	6 500 €	+5 %	11 500 €	+5 %

Source : BARNES

12. MONACO

Outre sa fiscalité à la légendaire douceur, son art de vivre méditerranéen, sa gastronomie réputée dans le monde entier, sa solidité politique et sa sécurité reconnue, la principauté a pris un net virage environnemental depuis l'accession au trône du prince Albert II en 2005. En témoigne l'extraordinaire projet Mareterra, un nouvel éco-quartier piéton de 6 hectares gagnés sur la mer, qui sera livré à l'horizon 2024/2025.

Le prix du mètre carré monégasque a augmenté de près de 75 % en 10 ans, entre 2011 et 2021, et a dépassé la barre symbolique des 50 000 € en 2021 et 2022 selon l'Institut statistique monégasque. Mais les immeubles de prestige et les programmes neufs dépassent largement ces chiffres, les transactions à plus 80 000 €/m² étant monnaie courante à Monaco.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Tout Monaco est prisé. Mais le Carré d'Or de Monte-Carlo, avec en son centre la place du Casino, reste le graal pour les acheteurs internationaux. Au-dessus de la plage du Larvotto l'avenue Princesse-Grace est célèbre pour ses condos de grand luxe face à la mer. Parmi les quartiers montants, citons le One Monte-Carlo à proximité du Casino, qui propose des appartements de prestige destinés exclusivement à la location. À l'ouest de la principauté, le quartier de Fontvieille, bâti sur la mer dans les années 70 et doté d'un petit port de plaisance, séduit depuis l'origine la clientèle anglo-saxonne.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les petits appartements (studios et 2 pièces) sont prisés par les investisseurs et les plus grands appartements (deux ou trois chambres) attirent les familles qui s'établissent à Monaco. Le fin du fin est constitué par les penthouses dont les prix atteignent des sommets, notamment dans le Carré d'Or, proche du casino et de l'Hôtel de Paris, pour lesquels le seuil psychologique des 100 000 €/m² est fréquemment franchi. Les programmes neufs rivalisent de splendeur. En témoigne Testimonio II, une tour à l'architecture audacieuse ; accueillant des appartements domaniaux réservés à des résidents monégasques locataires, une crèche, des villas de luxe et des appartements privés ainsi qu'à la rentrée 2024 l'International Monaco School dans des locaux futuristes.

LES ATTENTES

On s'installe à Monaco pour sa sécurité, sa stabilité politique et économique et son attractivité fiscale. La clientèle internationale de très haut niveau est naturellement exigeante quant aux services qui lui sont proposés. A l'image de l'offre hôtelière et gastronomique, unique au monde.

LA CLIENTÈLE

On considère que 120 nationalités sont présentes dans la principauté. Outre la clientèle française et italienne, les Européens du nord et les Britanniques sont traditionnellement friands des charmes monégasques. Des familles fortunées qui possèdent de multiples résidences à travers le monde et bien souvent une villa à proximité de Monaco, au Cap d'Antibes ou à Saint-Jean-Cap-Ferrat.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Depuis qu'il a succédé à son père en 2005, le prince Albert II a fait du développement durable et de la recherche océanographique une priorité pour la principauté, Monaco faisant désormais figure de porte-étendard de la lutte contre le réchauffement climatique. Mais pour faire face à une demande toujours croissante, la principauté doit s'agrandir. Ce rôle échoit à l'extension sur la mer du quartier Mareterra, qui permettra le développement sur 6 hectares (soit 3% du territoire monégasque) d'un nouvel espace de vie comportant des logements, des commerces, des équipements publics, un port, un parc, des cheminements piétons et une promenade littorale. Parmi les 140 biens proposés à la vente dans Mareterra se nichent quatorze villas de 1 500 à 2 500 m² pied dans l'eau. Une offre évidemment unique au monde, à des prix gardés confidentiels.

Dans l'ancien, au premier semestre 2023, le volume de ventes (206) avait baissé, pour une valeur globale en hausse de +1%. Dans le neuf, le nombre de ventes (19) s'est montré en nette baisse par rapport à 2022, mais là encore pour un montant global supérieur, porté par les transactions de Mareterra.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Difficilement, un studio de 16 m².

PRIX FIN 2023

	Prix au m ² *			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Carré d'Or	70 000 €	Stable	80 000 €	Stable
Jardin Exotique	50 000 €	Stable	--	Stable
Fontvieille	60 000 €	Stable	--	Stable
Monaco Ville	45 000 €	+10 %	45 000 €	Stable
La Condamine	65 000 €	Stable	--	Stable
Moneghetti	50 000 €	Stable	--	Stable
Les plages	70 000 €	Stable	85 000 €	Stable
Monaco (projets neufs)	80 000 €	+20 %	+ de 120 000 €	Stable

(*) A Monaco, la surface habitable est obtenue à partir de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, les marches et cages d'escalier, les embrasures de portes et de fenêtres. Les balcons et terrasses entrent dans le calcul de la surface habitable de façon pondérée.

Sources : BARNES / Monte-Carlo SBM / LMSEE / L'opinion.fr / Monaco Tribune

13. MONTRÉAL, PROVINCE DU QUÉBEC, CANADA

Montréal profite d'un climat économique et politique porteur pour son développement et son rayonnement. Elle a été unanimement considérée comme l'une des villes nord-américaines au plus fort potentiel de croissance, notamment dans l'aéronautique, les nouvelles technologies, l'intelligence artificielle et les énergies renouvelables. Elle mise sur un art de vivre préservé qui attire chaque année une clientèle de jeunes diplômés venus du monde entier. Sur un marché québécois prospère, Montréal a également établi sa présence comme la destination de choix pour des familles européennes qui souhaitent un style de vie confortable, dans une ville à dimension humaine.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Ville-Marie, Le Plateau Mont-Royal, Outremont, Westmount, Le Sud-Ouest, Ville Mont-Royal, Saint-Lambert.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les maisons cossues de Westmount ou d'Outremont, avec de grands terrains. Les appartements familiaux dans des immeubles avec services et sécurité 24/24, situés principalement dans Ville-Marie ou dans le Sud-Ouest.

LES ATTENTES

Montréal est une ville cosmopolite principalement francophone réputée pour sa qualité de vie et l'excellence de son enseignement, du primaire aux universités. Elle représente donc un choix naturel pour de nombreuses familles souhaitant vivre avec la double culture américaine et française.

LA CLIENTÈLE

Elle est à 90% locale. Jeunes millionnaires des startups, entrepreneurs, héritiers, cadres supérieurs et professions libérales, ils se sont rués sur les grandes maisons des banlieues cossues de Montréal depuis 2020. Les acquéreurs étrangers viennent principalement de France, de Belgique, de Suisse, du Maghreb, des États-Unis, de l'Inde et de la Chine.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Malgré une économie mondiale de plus en plus incertaine, le Canada demeure une valeur refuge côté marché immobilier. L'attractivité des emplois spécialisés et surtout la sécurité de la ville de Montréal en font l'une des valeurs les plus sûres du continent nord-américain.

Du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2024, le Canada interdit à tout investisseur « non-canadien », que ce soit une personne physique ou une société, d'acquérir des propriétés comportant de 1 à 4 « unités d'habitation » dans les régions métropolitaines comme Montréal et la Ville de Québec. Les acheteurs internationaux se tournent donc vers l'achat de propriétés récréatives dans le secteur des Cantons-de-l'Est ou des Laurentides. Certaines exceptions existent en cas de permis de travail. La mesure est mise en place dans un objectif de protection de l'accès à la propriété pour la clientèle locale. Après une croissance historique de 2020 à 2022, 2023 aura été une année marquée par la stabilisation des prix et une baisse significative du nombre de transactions. La Banque du Canada, souhaitant limiter la hausse de l'inflation, a augmenté à 10 reprises le taux directeur depuis 2020. Cette pression sur les coûts d'emprunts freine les mises en chantiers, si bien que 2023 fut la plus faible année de mise en chantier depuis l'an 2000. Une année marquée par plusieurs belles opportunités d'acquisitions, les prix étant demeurés stables dans la grande majorité des secteurs, malgré un recul du nombre de transaction de l'ordre de 25% depuis le 1^{er} janvier 2023. La demande internationale et locale importante, jumelée à une diminution de l'offre sur le marché, tire les prix vers le haut. L'année 2024 sera donc une année intéressante pour ceux qui sauront se positionner stratégiquement dans un marché en fortes turbulences.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION DE DOLLARS CANADIENS ?

Un appartement d'environ 100 m² ou une maison de ville d'environ 160 m².

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Montréal (appartement)	9 165 CAD	+3 %	14 700 CAD	+9 %
Montréal (maison)	10 165 CAD	+7 %	14 300 CAD	+10 %

	Prix moyen fin 2023			
	MAISON UNIFAMILIALE	TENDANCE	APPARTEMENT	TENDANCE
Plateau Mont-Royal	1 400 000 CAD	+5,3 %	599 000 CAD	+2,9 %
Ville-Marie	1 730 000 CAD	+3,9 %	575 000 CAD	-1,7 %
Outremont	2 400 000 CAD	+4,9 %	825 000 CAD	+0,6 %
Westmount	2 800 000 CAD	+1,6 %	1 340 000 CAD	Stable
Le Sud-Ouest	1 050 000 CAD	+22 %	550 000 CAD	+2,4 %

Sources : BARNES – Québec inc., APCIQ

Taux de change indicatif au 31/12/2023 : 1 € = 1,08 USD, 1,49 CAD, 0,97 CHF, 0,97 GBE

14. BORDEAUX, FRANCE

Bordeaux l'orgueilleuse n'est plus la belle endormie d'autrefois. En 20 ans, la ville s'est métamorphosée, au point d'accueillir plus de 200 000 nouveaux habitants depuis 2010 ! Cet amour et cette nouvelle pression démographique se répercutent sur le marché et sur les prix de l'immobilier bordelais. En 2023, les prix se sont régulés après des hausses régulières des prix depuis 3 ans, ce qui en fait un marché sûr et stable.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Le Triangle d'or bordelais tel qu'on le connaît aujourd'hui (allées de Tourny/cours de l'Intendance/cours Georges Clémenceau) s'est formé à la fin du XVIII^e siècle autour de l'église Notre-Dame. Il est composé de sublimes places (place des Grands Hommes en son centre, place Gambetta, place Tourny et place de la Comédie). Suivent des références comme le Jardin Public, Les Chartrons, Pey-Berland, les Quinconces, Nansouty, le Parc Bordelais, Caudéran... Bordeaux fait partie de ces villes dont l'urbanisme et le bâti se révèlent de grande qualité dans plus d'un quartier ! Longeant le Parc Bordelais, la commune limitrophe du Bouscat en est ainsi aujourd'hui le prolongement naturel.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Bordeaux est un manifeste architectural à ciel ouvert. Des hôtels particuliers du XVII^e siècle aux immeubles Art nouveau du début du XX^e, la « pierre blonde » bordelaise donne à la ville une étonnante unité. Les appartements XVIII^e, les échoppes, les maisons de plain-pied et les lofts sur les quais proposent une offre d'une variété difficile à égaler. Sans compter les villas contemporaines des communes limitrophes. Une forte demande pour les biens haut de gamme a vu le jour en quelques années. Le cœur historique de Bordeaux continue d'être très prisé du fait de sa concentration d'immeubles des XVIII^e et XIX^e siècles, toujours très recherchés. Dans le quartier des Grands Hommes et du Jardin Public, les prix des biens d'exception, situés à une adresse prestigieuse, avec ascenseur/terrasse ou vue sur un monument remarquable, oscillent ainsi entre 8 000 et 10 000 €/m². Les quartiers limitrophes sont également devenus très prisés, comme la zone des Chartrons, qui propose un cadre de vie agréable et dynamique, ainsi que les quartiers Fondaudège, Saint-Seurin et Nansouty.

LES ATTENTES

Le développement du télétravail a entraîné un départ des Franciliens vers des villes dynamiques, plus petites et plus vertes. Avec une préférence pour des maisons avec jardins et/ou espaces extérieurs. Ces nouveaux arrivants attendent (à juste titre) de Bordeaux qu'elle leur amène une meilleure qualité de vie, notamment en matière de climat, dans un environnement dynamique couplé à des prix de l'immobilier encore sages malgré la noblesse du patrimoine bâti. À noter : le développement de la rive droite bordelaise pour les Bordelais et néo-Bordelais en recherche de plus d'espace.

La rive droite, historiquement peu développée et moins demandée par la population bordelaise, devient de facto un secteur très convoité. En quête de calme et de nature, certains acheteurs migrent vers des communes dynamiques comme Bouliac, Latresne ou Carignan de Bordeaux.

LA CLIENTÈLE

De 2014 à 2017, Bordeaux a connu un afflux de clients parisiens, autant acheteurs qu'investisseurs, qui a entraîné une hausse de ses prix. La ville était alors encore sous-cotée, les analystes considèrent qu'elle est aujourd'hui à son juste niveau. Depuis 2020 et l'après Covid-19, on observe le retour des clients franciliens, souvent des entrepreneurs et des professions libérales ayant créé à Bordeaux des filiales de leur entreprise, voire ayant déménagé leur siège social et qui souhaitent offrir à leur famille un environnement de qualité. De nombreux Français expatriés reviennent également en France ou investissent en prévision de leur retraite.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Avec des appartements dont le prix au m² est 50 à 70 % moins élevé que celui de Paris, de nombreux Franciliens cherchent encore à louer ou investir à Bordeaux. Le marché devrait donc continuer à se stabiliser en 2024.

Les maisons avec jardin et une pièce supplémentaire tel qu'un bureau sont toujours plus prisées que les appartements, surtout si ceux-ci sont dépourvus d'espace extérieur. Une tendance que les investisseurs ont déjà prise en compte.

Qu'en est-il de l'essor des villes limitrophes et périphérie bordelaise ? Beaucoup de villes de la métropole ont vu leur nombre d'habitants augmenter de manière significative en quelques années. Offrant une proximité avec le centre-ville de Bordeaux, de nombreuses infrastructures et établissements scolaires et culturels ainsi qu'un immobilier financièrement plus accessible, elles représentent une alternative de qualité. Le Bouscat et Caudéran maintiennent leur position de leader parmi les secteurs recherchés.

Le marché locatif se montre en revanche plus frileux : Bordeaux séduit de nombreux investisseurs du fait de son statut de ville étudiante, mais la mise en place récente de l'encadrement des loyers a freiné l'investissement locatif.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Une maison de 170 m² avec jardin de 100 m² au Parc Bordelais. Un appartement de 130 m² dans le centre de Bordeaux.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Triangle d'or	8 075 €	-4 %	10 200 €	-6 %
Jardin Public	7 475 €	+2 %	8 400 €	-7 %
Parc Bordelais	6 600 €	+3 %	8 145 €	-4 %

Source : BARNES

15. LYON, FRANCE

Bercée par les eaux du Rhône et de la Saône, Lyon affiche depuis des décennies diversité et dynamisme. Avec, au cœur de l'immobilier de prestige, de beaux appartements anciens très convoités dont les prix augmentent de manière régulière. En tête sur les investissements d'immobilier tertiaire, troisième ville de France en qualité de vie et deuxième plus gros budget en faveur de la transition climat, les dirigeants misent désormais sur Lyon. À deux heures de Paris en TGV, à moins de 2 heures des stations de ski des Alpes et de Genève, enfin à moins de 3 heures des plages de la Méditerranée, Lyon jouit en effet d'une situation privilégiée.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Sur la Rive gauche de Lyon, huit quartiers aux caractéristiques très différentes et donc complémentaires composent la remarquable diversité architecturale offerte aux habitants. Ainsi cohabitent tous les styles de vie. Parc, universités, salles de spectacles, musée, gare de TGV ou encore centre commercial créent un environnement parfait pour les citadins. Sa berge, aménagée sur plus de 2 kilomètres, facilite les déplacements à vélo, offre la possibilité d'y exercer de nombreuses activités sportives et de loisirs mais aussi favorise les promenades.

Le magnifique quartier de la Croix-Rousse, pittoresque et animé, est sans conteste un repère emblématique de la ville. Un îlot à part, niché entre Rhône et Saône sur une colline qui culmine à 254 mètres. Une vie au quotidien simple : de nombreux établissements scolaires, un hôpital, le métro, un réseau de bus très dense. On retrouve une ambiance village au cœur de Lyon grâce à cette proximité des habitants, ses commerces de qualités et ses cafés, lieux de convivialité et d'échanges. Sa grande diversité architecturale propose non seulement des immeubles de canuts mais aussi des immeubles haussmanniens, contemporains, des maisons avec de beaux jardins et des vues sur la ville.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les appartements avec terrasse et les maisons au calme avec vue se valorisent en fonction de leur caractère exceptionnel et de la sensibilité de la demande, favorisant la montée des prix. Attention, il faut noter que les écarts se sont creusés depuis 2022 avec les appartements à petits défauts tels qu'un premier étage, un vis-à-vis ou une mauvaise isolation thermique.

LES ATTENTES

Au cœur d'un formidable bassin d'emploi, Lyon offre une véritable qualité de vie reconnue à l'international. Il s'agit d'une ville multi-ambiances et multi-quartiers. Ses habitants l'apprécient pour ses nombreux commerces, sa belle diversité culturelle, ses innombrables tables gastronomiques, ses superbes et nombreuses places, ou encore ses balades sur les berges de la Saône et du Rhône.

LA CLIENTÈLE

Lyon est très recherchée par les cadres expatriés ou les dirigeants d'entreprise qui effectuent de nombreux déplacements professionnels car elle offre une appréciable proximité des infrastructures routière, ferroviaire et aéroportuaire. Elle séduit aussi de plus en plus une clientèle internationale. L'aéroport de Lyon contribue à ce développement par ses investissements ayant pour objectif de devenir la 2^e porte d'entrée aéroportuaire en France, soit à terme 15 millions de passagers annuels.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Lyon se montre très accessible en prix, d'autant que ceux-ci se stabilisent, par rapport aux grandes villes européennes de taille et d'influence comparables. Les indicateurs mesurés par BARNES en 2023 traduisent que l'envie de déménager à Lyon est toujours présente, avec une offre très diversifiée. Même si les facteurs structurels d'inflation sont renforcés et aggravés par la crise ukrainienne, le rapport entre l'offre et la demande est resté globalement équilibré. Les investisseurs restent confiants en la valeur refuge de la pierre. Ils orientent pour la plupart leurs investissements sur des locations meublées. Les locations sont très prisées sur le marché lyonnais. BARNES Lyon annonce successivement depuis trois ans un marché où la carence locative est très faible. Le loyer mensuel moyen sur le segment haut de gamme est stable autour de 2 000 €, avec pour les biens d'exception des loyers pouvant atteindre 8 000 € mensuel. Enfin, une nouvelle hausse de la demande - de 12% - a été enregistrée en 2023.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Lyon Monts d'Or, une maison d'environ 214 m² avec un terrain de 2 213 m² et une piscine.
Lyon sud, une maison d'environ 215 m² avec un terrain de 2 199 m² et une piscine.
Lyon II Presqu'île, un appartement de 142 m² avec balcon filant, à rénover.
Lyon VI Tête d'Or, un appartement de 164 m² avec balcon, vue exceptionnelle.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Lyon	7 035 €	Stable	11 774 €	Stable

Source : BARNES

16. DEAUVILLE, FRANCE

L'origine de Deauville remonte à un pari immobilier de 1860 : pour que le village normand marécageux de « Dosville » devienne en quelques années LA station balnéaire à la mode, il fallait l'intervention d'un visionnaire. Ce fut Auguste de Morny, demi-frère de Napoléon III, qui entre 1860 et 1864 fit sortir des sables ses premières villas et son hippodrome. Un siècle et demi plus tard, Deauville conjugue toujours l'immobilier haut de gamme sur le mode authentique. Une sorte de XXI^e arrondissement parisien.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Entre l'animation du centre de Deauville, avec ses restaurants branchés et ses boutiques et hôtels de luxe, la lumière de ses appartements et de ses rares villas en front de mer, le calme des secteurs plus reculés, autour de l'hippodrome ou sur les hauteurs du mont Canisy, l'offre est très diversifiée.

D'autant que sa grande rivale, Trouville, dont elle n'est séparée que par les quelques mètres d'un petit fleuve côtier, la Touques, propose un visage fort différent et tout aussi attachant, plus discret et plus familial.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas normandes de la fin du XIX^e siècle remises au goût du jour, avec un jardin, au calme à proximité à pied de la plage et des commerces. Les manoirs et grandes propriétés à l'intérieur des terres ont leurs adeptes, notamment les amateurs de nature, d'équitation ou de golf.

LES ATTENTES

Deauville vit toute l'année. Le groupe Beaumarly a étoffé sa collection d'établissements dédiés à l'art de vivre à la française en inaugurant Le Deauville, un restaurant coloré et décontracté, conçu par Martin Brudinski dans l'esprit glamour des années 50. Cette nouvelle adresse, idéalement située entre Deauville et Trouville, devant les bateaux de plaisance, illustre à merveille l'attrait de la vie deauvillaise.

Les attentes de la clientèle sont aussi culturelles, à l'image des Franciscaines, un nouveau lieu réunissant un musée, une médiathèque, une salle de spectacle. Elles sont aussi sportives : Deauville est ainsi entrée dans la dynamique des Jeux olympiques. Quatre de ses équipements sportifs ont en effet été sélectionnés par le comité d'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024 comme lieux d'entraînement officiels : le stade du Commandant Hébert, le Parc de loisirs, le POMS et le Pôle International du Cheval Longines-Deauville. Les équipes internationales de douze disciplines pourront y être accueillies jusqu'au jeu de Paris en 2024.

De plus en plus d'acheteurs potentiels envisagent donc de s'installer à Deauville en résidence semi-principale appréciant la qualité de vie exceptionnelle terre et mer, quitte à opter pour une part de télétravail. Une tendance qui s'est renforcée depuis le printemps 2020, avec un afflux de Parisiens lors du premier confinement français et ne s'est pas démentie depuis. Deauville reste une valeur refuge.

LA CLIENTÈLE

Elle est avant tout française et majoritairement parisienne. La clientèle frontalière reste globalement présente sur le marché normand.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Deauville a subi de plein fouet la crise de 2008-2010, avec une désaffection notable pour les résidences secondaires de la part des acheteurs parisiens et britanniques. Mais la ville a su rebondir, à l'image de la transformation complète de la presqu'île de la Touques, un ambitieux éco-quartier de 6,3 hectares dont 75% d'espaces libres comprenant logements, commerces, 300 mètres de quais et 400 anneaux pour bateaux.

L'aéroport de Deauville Normandie, à moins de deux heures de Paris, dispose avec sa piste de 2 550 mètres de toutes les spécificités techniques pour recevoir un trafic moyen-courrier, des lignes régulières, des charters, du fret de chevaux mais aussi l'aviation privée. La gare Deauville/Trouville relie pour sa part Paris en moins de 2 heures.

L'offre étant réduite en cette fin d'année 2023, cela laisse présager un maintien des prix à leur niveau actuel.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Une maison de charme de 170 m² avec un jardin à une dizaine de kilomètres à l'intérieur des terres.

Un appartement de 100 m² vue mer dans une résidence bourgeoise.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Deauville (appartement ou villa)	8 000 €/10 000 €	Stable	10 000 €/12 000 €	Stable

Source : BARNES

17. BASSIN D'ARCACHON (CAP FERRET, PYLA, ARCACHON), FRANCE

De la pointe du cap Ferret à la Dune du Pilat, le Bassin d'Arcachon offre des sites naturels grandioses (océan, Bassin, lacs, forêts, patrimoine ostréicole...) qui en font une région qui se savoure toute l'année. La proximité de Bordeaux (et de Paris par le train LGV), de nombreuses pistes cyclables, un important pôle santé, des hôtels et boutiques de luxe, des tables étoilées renommées, des plages magnifiques et sécurisées, un climat clément toute l'année, une vie culturelle avec des programmations de premier choix, un cadre de vie sain, tranquille et préservé, des conditions optimales pour toutes les pratiques sportives... autant d'atouts qui font du Bassin d'Arcachon l'une des destinations françaises les plus recherchées en bord de mer. Son rayonnement dépasse aujourd'hui les frontières et lui permet de séduire une clientèle européenne grandissante.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

De manière générale la proximité de la plage, le front de mer, les vues sur la forêt, les secteurs calmes, les espaces boisés. Côté Arcachon, les secteurs les plus demandés sont Pyla-sur-Mer, Le Moulleau, Pereire, Les Abatilles, la Ville d'Hiver et plus récemment La Teste, La Hume et Gujan-Mestras. Le cap Ferret dans son ensemble est très prisé, mais surtout entre océan et Bassin. Au nord du Bassin, tout le secteur d'Andernos-les-bains.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

La demande concerne majoritairement des villas, des terrains boisés et des appartements avec terrasse et vue mer. En premier lieu les villas et appartements avec vue mer et plage à pied, si possible en première ligne. Sont aussi recherchées les villas contemporaines et fonctionnelles, lumineuses avec de belles pièces à vivre, celles en bois ou de style « californien », les arcachonnaises ou les basco-landaises (même avec de gros travaux à prévoir) ainsi que les cabanes du Ferret. Les villas au calme avec piscine ou avec terrain piscinable ont bien sûr leurs adeptes, tout comme les villas de plain-pied (ou au moins avec une suite parentale en rez-de-chaussée). On note aussi une demande pour les grands appartements (3 chambres minimum) avec terrasse, garage ou parking, proches des centres -villes.

LES ATTENTES

Le marché du Bassin d'Arcachon est un marché fermé, voire confidentiel, pour les biens de prestige. C'est un secteur très dynamique, notamment en ce qui concerne le haut de gamme, les acquéreurs étant surtout à la recherche d'emplacements de choix - comme par exemple sur le cap Ferret où les acheteurs souhaitent résider ou investir dans un secteur entre océan et Bassin, ou sur les premières lignes au Pyla/Moulleau. Sur ces secteurs, les prix s'envolent avec des acheteurs qui se montrent prêts à accepter des biens nécessitant de lourdes rénovations si la localisation leur convient.

On note l'attractivité de villes dynamiques comme La Teste, Gujan-Mestras ou Andernos-les-Bains, qui représentent un excellent marché de report avec un prix au m² plus abordable.

LA CLIENTÈLE

Les acheteurs sont majoritairement parisiens ou originaires des grandes capitales européennes, avec par ailleurs de nombreux Français expatriés. La clientèle recherche des villas pour venir s'établir à l'année, notamment pour sa retraite. L'attrait pour les résidences secondaires ou semi-principales est toujours aussi actif compte tenu de l'excellente rentabilité locative, de la proximité de grandes villes (Paris, Tours, Toulouse, Bordeaux...) et du TGV mettant Paris à 2h45 porte-à-porte, ce qui permet d'y séjourner pendant les périodes de télétravail, les vacances et les week-ends.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Le territoire étant géographiquement limité, le marché immobilier du Bassin d'Arcachon est traditionnellement marqué par une demande très supérieure à l'offre. Les opportunités se font rares, ce qui pousse structurellement les prix à la hausse surtout sur la bande littorale du cap ferret, au Pyla, au Moulleau et à Pereire. Cette tendance à long terme a connu un coup d'accélérateur en 2020 et 2021 avec l'afflux d'une nouvelle clientèle qui ne voyait auparavant dans le Bassin d'Arcachon qu'un lieu de vacances. L'année 2023 a vu les prix se stabiliser mais la région n'a pas enregistré de véritable baisse pour l'instant, en dépit du contexte inflationniste.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Un appartement de 85 m² à Arcachon, un terrain éloigné du bord de mer au Pyla, un appartement de 60 m² au cap ferret.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Arcachon	12 000 €	+20 %	17 000 €	+12 %
Pyla-sur-Mer (première ligne)	17 000 €	+12 %	30 000 €	+15 %
Cap-Ferret	15 000 €	+15 %	30 000 €	+15 %

Source : BARNES

18. CÔTE BASQUE (BIARRITZ, SAINT-JEAN-DE-LUZ & HOSSEGOR), FRANCE

Parfaitement située entre les Pyrénées et l’océan Atlantique, Biarritz (Pyrénées-Atlantiques) profite à la fois d’un prestigieux front de mer bénéficiant d’une offre hôtelière proluxe en établissements 4 et 5 étoiles et d’un arrière-pays authentique. Ses plages ourlées par les déferlantes dévoilent un charme particulier surtout hors saison, lorsque la foule est partie.

Le charme de Saint-Jean-de-Luz (Pyrénées-Atlantiques) vient en partie de ses imposants hôtels particuliers au bord de la plage et de ses sublimes villas néo-basques ponctuées de rouge et de colombages. Avec son centre piétonnier, ses belles boutiques et son port de pêche, la ville, qui connut son heure de gloire lors du mariage de Louis XIV en 1660, est l’une des destinations de bord de mer les plus recherchées par la clientèle parisienne.

Hossegor (Landes), distille son charme bourgeois entre plages de sable, lac salée et forêt. Depuis les années 30, elle attire une clientèle familiale toujours aussi friande de son art de vivre sportif.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

À Hossegor : les quartiers autour du lac et à proximité des golfs, qui comptent principalement des maisons. Le prix moyen atteint les 10 000 €/m² et 8 500 €/m² pour les appartements.

À Biarritz : les quartiers en vogue restent le quartier impérial, le quartier Beurivage, Saint-Charles et à proximité des Halles et du parc Mazon, toujours très tendance. Les prix moyens sont d’environ 9 500 €/m² pour les maisons et 8 000 €/m² pour les appartements mais ils s’envolent en présence d’une vue mer, pouvant atteindre 15 000 voire 20 000 €/m² si le bien présente tous les critères généralement recherchés tels qu’une terrasse, un garage ou un ascenseur.

À Saint-Jean-de-Luz : le très résidentiel Aice Errota, Sainte-Barbe, le cœur de ville toujours autant recherché et en face, à Ciboure, la colline de Bordagain avec ses maisons dominant l’océan. Le prix moyen au m² des appartements atteint les 7 500 €/m² et celui des maisons dépasse les 8 000 €/m² ; cette moyenne peut doubler en cas de vue mer.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Les villas en front de mer, les biens rénovés, lumineux et sécurisés en hyper-centre, les maisons familiales avec de grands terrains. Les biens rénovés se vendent toujours plus vite et plus chers.

A l’opposé, si un bien n’est pas situé au meilleur endroit, n’a pas d’extérieur et nécessite une rénovation, la décote à prévoir sera importante dans le marché actuel.

LES ATTENTES

Les acheteurs reprennent aujourd’hui un profil plus habituel : ils sont français pour la plupart, venant majoritairement de Paris, Bordeaux et Toulouse à la recherche d’une résidence secondaire, qui pourra devenir résidence principale à la retraite.

Biarritz : qu’il s’agisse d’une résidence principale, d’un pied-à-terre de luxe ou d’une maison de vacances, les acheteurs

aiment le fait que cette partie de la côte basque vive en toute saison et propose une offre culturelle et de divertissements de très haut niveau. Contrairement à Biarritz, le marché de Saint-Jean attire une clientèle plus familiale et locale.

Hossegor : profiter de l’océan, du golf, du lac et de la forêt, autant d’atouts qui séduisent une clientèle familiale venant à Hossegor depuis des générations.

LA CLIENTÈLE

Elle est avant tout française, avec des acheteurs venant du sud-ouest, notamment de Bordeaux, mais aussi d’Ile-de-France en profitant des vols réguliers qui placent l’aéroport de Biarritz à 1 heure de Paris. Les dispositions anti-location saisonnières ôtent du champ des possibles les investisseurs ou les acquéreurs comptant sur la location estivale pour financer une partie de leur acquisition.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

La côte basque a connu une hausse ininterrompue des prix de l’immobilier depuis plusieurs années. Après une période qui a vu une majorité d’acheteurs en recherche de résidence principale, la Côte retrouve ses habitudes avec des acquéreurs désormais en recherche de résidence secondaire.

En 2023, on a observé une inversion de la tendance concernant l’offre et la demande. Le nombre de biens de qualité en mandat a doublé depuis 12 mois (quadruplé en 24 mois) et le nombre d’acquéreurs diminue (ils attendent de meilleures conditions de prix comme d’emprunt) ce qui entraîne une augmentation du stock et de nouveaux biens à la vente.

Pour autant, les prix ont tendance à se maintenir pour les maisons contrairement aux appartements, dont les prix commencent à baisser légèrement.

QU’ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D’EUROS ?

Un appartement de 80 m² rénové dans un emplacement recherché en cœur de ville de Biarritz.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Biarritz	13 000 €	+5 %	20 000 €	Stable
Saint-Jean-de-Luz	12 000 €	-6 %	18 000 €	-2 %
Hossegor	13 000 €	+5 %	20 000 €	Stable

Source : BARNES

19. PROVENCE (AIX, PAYS D'AIX, ALPILLES & LUBERON), FRANCE

La métropole d'Aix-Marseille-Provence est la plus étendue de France. Ville judiciaire, ville universitaire, ville d'eau et ville d'art, Aix-en-Provence compte de nombreux atouts naturels et historiques incarnant l'art de vivre en Provence, socle de son attractivité nationale et internationale.

Le Luberon, les Alpilles et la Haute-Provence forment des lieux emblématiques pour l'art de vivre, les paysages authentiques et les produits d'exception (melon, truffe, huile d'olive, vins de Provence, fruits confits pour ne citer qu'eux). Luberon et Alpilles attirent une clientèle venant du monde entier, en quête de raffinement et de qualité de vie.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Aix-en-Provence : le cour Mirabeau et le quartier Mazarin, ainsi que les quartiers et les communes en direction de la montagne Sainte-Victoire, dont La Torse, Le Tholonet et Puyricard.

Luberon : le triangle d'or compris entre Gordes, Bonnieux et Ménerbes.

Alpilles : Eygalières et Saint-Rémy-de-Provence.

Haute-Provence : Forcalquier.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Aix-en-Provence : en ville, les appartements et les hôtels particuliers du XVIII^e siècle. Dans la campagne aixoise, les bastides et les villas contemporaines sont les plus demandées, entre 1,5 et 3 millions d'euros.

Alpilles/Luberon : des mas et des maisons de caractère en très bon état ou à rénover, pour des prix allant d'1,5 à 3 millions d'euros.

LES ATTENTES

Aix-en-Provence : les clients souhaitent trouver de préférence des biens rénovés ou en bon état, avec de belles prestations. Les clients sont de plus en plus attentifs à la qualité de la performance énergétique des biens.

Alpilles/Luberon : les acheteurs veulent de l'authenticité pour le bâti, avec une demande forte pour un environnement situé dans une nature préservée et disposant d'une vue dégagée et avec des ressources en eau.

LA CLIENTÈLE

Aix-en-Provence : les clients sont avant tout parisiens et français, avec depuis 2022 un retour notable des étrangers, notamment américains et européens.

Alpilles/Luberon : la clientèle est toujours très internationale pour les résidences secondaires, notamment les acheteurs américains et britanniques.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Aix-en-Provence continue d'être considérée comme l'une des villes les plus élégantes et attractives du Sud-Est de la France car c'est une commune très dynamique grâce à son tissu économique et à sa vie étudiante.

Alpilles/Luberon : la Provence reste un marché privilégié pour les résidences secondaires, notamment pour les locations saisonnières.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Dans le centre d'Aix-en-Provence, un appartement de 100 m² environ.

Dans le sud Luberon, une maison de village d'environ 200 m² avec 4 chambres et un terrain de 700 m².

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
<i>Aix-en-Provence</i>	8 700 €	+1%	12 000 €	Stable
<i>Pays d'Aix</i>	5 600 €	Stable	8 200 €	Stable
<i>Alpilles/Luberon</i>	5 000 €	Stable	7 000 €	Stable

Source : BARNES

19. PROVENCE (MARSEILLE, CASSIS, SANARY, LE LAVANDOU), FRANCE

Marseille (Bouches-du-Rhône) est l'une des plus importantes métropoles du bassin méditerranéen. Outre son activité portuaire et ses quartiers historiques préservés, la ville mise sur sa culture, sa gastronomie et sur la splendeur du Parc national des Calanques, en partie situé sur son territoire.

Cassis, souvent comparée à un petit Saint-Tropez, est un port de pêcheurs lové dans un écrin naturel. Surplombée par le château de Cassis, datant du VIII^e siècle, la ville est protégée par deux monuments de la nature que sont le cap Canaille (la plus haute falaise maritime d'Europe) rougeoyant par temps de mistral et les calanques de calcaire blanc.

Sanary-sur-Mer (Var) a tout du port typique du Littoral Varois. C'est une destination prisée par les touristes et les acheteurs cherchant un cadre de vie privilégié.

Le Lavandou (Var) est situé sur les bords de la Méditerranée face aux îles d'Or et au pied du massif des Maures. Jadis petit port de pêcheurs, c'est aujourd'hui une importante destination touristique avec un vaste port de plaisance et de pêche.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Marseille : les VI^e, VII^e, VIII^e, et IX^e arrondissements. Le VII^e arrondissement, en particulier le quartier du Roucas-Blanc reste le plus prisé. C'est un village dans la ville, jouissant d'une situation exceptionnelle entre le Prado et le parc Valmer. Le VI^e arrondissement offre de grands appartements bourgeois et des maisons de ville très prisées, rénovées et dotées de petits jardins. Les XI^e et XII^e arrondissements attirent de plus en plus, il s'agit de secteurs résidentiels à 15-20 minutes du centre-ville, avec des villas ayant de plus grands terrains.
Cassis : la presqu'île, le triangle d'or entre Revestel et Saint-Joseph et les Janots, berceau des domaines viticoles.
Sanary : le Port, Portissol, Beauours, La Cride.
Le Lavandou : Saint-Clair, Aiguebelle et le cap Nègre, pour la vue et l'exposition.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

Marseille : la clientèle recherche des biens offrant une vue sur la mer, un jardin ou une terrasse. Tout comme les grands appartements bourgeois du centre-ville, les villas et appartements avec vue mer le long de la Corniche, jusqu'aux Goudes. Et les villas avec terrain dans les IX^e, XI^e et le XII^e arrondissements.
Cassis : les acheteurs recherchent des biens offrant une vue panoramique sur la Baie de Cassis, le cap Canaille et les vignobles.
Sanary : les maisons avec vue mer et piscine, proche de la plage et du centre-ville.
Le Lavandou : les maisons avec vue mer restent très prisées, dans un domaine privé et gardienné avec les plages accessibles à pied.

LES ATTENTES

Marseille/Cassis : Marseille offre une desserte irréprochable, aussi bien en avion qu'en train ou par autoroute. La vie paisible et ensoleillée de la cité phocéenne est donc à la portée de tous, notamment des professions qui peuvent pratiquer le télétravail. Ce phénomène d'héliotropisme s'est accentué suite à la crise sanitaire.
Sanary/Le Lavandou : les acquéreurs souhaitent un cadre de vie entre verdure et mer, proche des commodités et facilement desservi. La clientèle haut de gamme apprécie tout

particulièrement de vivre à l'abri des regards.

LA CLIENTÈLE

Marseille : 85% de Français et 15% d'acheteurs étrangers avec une part sans cesse croissante de clients venant de villes comme Paris ou Lyon, souvent de jeunes actifs en télétravail.
Cassis : elle est aussi bien étrangère que française.
Sanary : de futurs retraités à la recherche d'une résidence secondaire qui deviendra une résidence principale dans un avenir proche.
Le Lavandou : la clientèle est française à 70% et 30% étrangère.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Signe de son dynamisme, Marseille, qui accueillera les épreuves de voile des JO de Paris 2024, voit le nombre de ses restaurants étoilés augmenter (9 en 2023, dont 2 trois étoiles). La variation du prix au m² relevée en 12 mois a atteint +7% dans le haut de gamme, cela illustre le dynamisme de son marché immobilier. Sur les trois dernières années, les prix ont fortement augmenté : +24,2%.
Cassis est attractive par son accessibilité et son cadre de vie d'exception au cœur du Parc national des Calanques. Le marché des investisseurs ne cesse de s'y accroître.
Sanary se présente comme un lieu de villégiature disposant d'une activité culturelle à l'année. L'immobilier au Lavandou se montre dynamique, avec plus d'acheteurs que de biens disponibles. En 2023, le marché de Sanary et du Lavandou ont vu leurs prix s'assagir. La tendance devrait se confirmer en 2024.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Marseille : un appartement de 120 m² avec 2 chambres et une terrasse dans le VII^e arrondissement ou une maison de 140 m² dans le VIII^e arrondissement, côté Pointe-Rouge/Montredon.
Cassis : un appartement de 120 m² avec 2 chambres, sur les hauteurs.
Sanary : un appartement avec 3 chambres offrant de belles prestations, box et ascenseur.
Le Lavandou : une maison de 150 m² de style néoprovençale avec piscine.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Marseille	7 600 €	-10 %	15 500 €	Stable
Cassis	7 800 €	-8,5 %	17 000 €	+9,8 %
Sanary	10 000 €	Stable	15 000 €	Stable
Le Lavandou	10 000 €	Stable	15 000 €	Stable

Source : BARNES

20. ÎLE DE RÉ, FRANCE

L'Île de Ré (Charente-Maritime) est sans conteste l'une des perles du littoral français. Face au port historique de La Rochelle, reliée depuis 1988 au continent par un pont, elle a fait de la discrétion l'une de ses marques de fabrique. Les prix de l'immobilier peuvent atteindre des sommets dans ses villages les plus chics, mais sans ostentation. Sa clientèle estivale familiale traditionnelle est de plus en plus nombreuse à envisager de s'y installer à l'année.



LES QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Les villages se répartissent en deux zones bien délimitées, le nord et le sud de l'île.

Au nord : Loix, Ars-en-Ré, Saint-Clément-des-Baleines et Les Portes-en-Ré.

Au Sud : Rivedoux-Plage, Sainte-Marie-de-Ré, La Flotte, Saint Martin-de-Ré, Le Bois-Plage-en-Ré et La Couarde-sur-Mer.

Le marché de l'île est dynamique dans son ensemble avec une préférence des acheteurs pour la partie sud, prisée pour ses commerces ouverts toute l'année et pour son accès plus rapide à La Rochelle. Mais le nord de l'île - plus particulièrement des Portes - s'est rapproché du sud ces dernières années, ce qui prouve que l'ensemble de l'Île de Ré garde son attractivité malgré une accessibilité différente selon les villages.

Le palmarès des villages les plus recherchés s'établit ainsi :

1 Le Bois-Plage, 2 La Flotte, 3 Saint-Martin, 4 Les Portes.

Depuis la fin de la période atypique liée à l'épidémie de Covid-19, le marché marque un ralentissement dans les volumes mais pas au niveau des prix. Un ajustement s'effectue toutefois en fonction de la qualité des biens. Le village des Portes a particulièrement tiré son épingle du jeu depuis 2020.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS

La recherche est concentrée sur des biens adaptés à la vie à l'année, même si leur usage est secondaire dans un premier temps. C'est-à-dire une maison indépendante, la plupart du temps de plain-pied avec un jardin, une piscine, une ou plusieurs places de stationnement et un confort élevé. Le nombre de chambres est variable même s'il est rarement inférieur à trois et supérieur à cinq. Le confort moderne est indispensable.

Les maisons de village gardent la cote mais ne jouissent plus de l'entrain qu'elles ont généré pendant des années, faute de jardin et stationnements. En revanche les appartements familiaux sont quant à eux totalement délaissés.

LES ATTENTES

L'Île de Ré reste une valeur sûre pour l'investissement à moyen et long terme. Sa proximité avec l'aéroport et la gare de La Rochelle la rend particulièrement accessible, même pour un week-end, depuis Paris, Bruxelles ou Londres. Ses aficionados apprécient son art de vivre décontracté, sa lumière, la douceur de son climat, ses plages de sable blond et son extraordinaire réseau de pistes cyclables.

En revanche, vue que l'île est composée à 80% d'espaces naturels protégés, l'urbanisme y reste fortement limité. La recherche d'un bien s'y montre donc difficile et demandera une bonne connaissance de ses différents secteurs, le plus souvent via des locations successives. Les différentes périodes de confinement et la généralisation du télétravail ont convaincu de nombreux habitués de la saison d'été que l'Île de Ré peut se savourer toute l'année.

LA CLIENTÈLE

La clientèle de l'Île de Ré est essentiellement française, souvent résidente à l'étranger.

Elle se rajeunit de manière régulière, touchant désormais des acquéreurs proches de la quarantaine. L'année 2022 a vu un retour des acheteurs anglais. Ceux-ci se concentrent sur le sud de l'île et particulièrement Saint-Martin.

LES OPPORTUNITÉS ET PERSPECTIVES

Investir sur l'Île de Ré est une opportunité en soit. Il y a peu d'offres, donc peu de chanceux. Et il n'y a jamais eu de fléchissement du marché, qui n'a fait que croître. La hausse ne s'est cependant pas montrée homogène, elle est en effet variable selon la localisation et le type de bien.

À l'avenir, le marché devrait continuer à évoluer dans le bon sens avec une attention toute particulière des clients sur la qualité des constructions et leur localisation dans l'optique d'une vie à l'année.

À noter en 2023 : les acquéreurs ayant recours à l'emprunt se sont montrés de plus en plus vigilants quant à la qualité des biens, pour que le coût du crédit soit compensé par la hausse attendue du prix du bien au fil des années. En conséquence, les biens nécessitant des travaux se vendent difficilement, le coût de ceux-ci et leur gestion étant jugés rédhibitoires. En parallèle, les propriétaires de maisons et de villas en parfait état ont tendance à les conserver précieusement. Résultat, l'offre se montre structurellement inférieure à la demande. Les prix varient en fonction de la localisation nord/sud sur l'île et selon l'attractivité du village concerné. Ils peuvent s'envoler pour les biens d'exceptions, notamment avec vue mer, ou les demeures anciennes exceptionnelles. Ils peuvent atteindre 15 000 voire 20 000 €/m², aussi bien dans le sud que dans le nord.

QU'ACHÈTE-T-ON AVEC UN MILLION D'EUROS ?

Une maison d'environ 130 m² à rénover entièrement, avec jardin et piscine possible à construire.

PRIX FIN 2023

	Prix au m ²			
	HAUT DE GAMME	TENDANCE	EXCEPTION	TENDANCE
Île de Ré sud	6 000 €	Stable	12 000 €	Stable
Île de Ré nord	5 800 €	Stable	12 000 €	Stable

Source : BARNES

CONTACTS

Relations Presse

BARNES

81 avenue Kléber
75116 Paris

Contact Presse BARNES
Anne-Laure Chenain
Directrice Communication Interne & Relations Presse
al.chenain@barnes-international.com

Contact Presse agence Galivel

Carol Galivel
+33 (0)1 41 05 02 02
galivel@galivel.com

Copyrights

BARNES Global Licensor
16, rue des Capucins
L1313 Luxembourg
+352 289 930 0410

CONTRIBUTEURS

Écrit par

Fondatrice

Heidi Barnes

Président

Thibault de Saint Vincent

Directeur général

Richard Tzipine

Directeur du développement (hors US)

Thibault Pontallier

Directeur du développement US

Jean-Christophe Thouait

Directeur Réseau

Vincent Desmarie

Directrice Communication Interne

& Relations Presse

Anne-Laure Chenain

Rédaction

Savana Media

Laurent Caillaud

Contributeurs BARNES

Jean Anselyn

Lucie Aziza

Frida Balla

Gaëlle Barras

Bénédicte Belvisi

David Borrego

Julien Bourdry

Philippe Braunsteffer

Olivier Brunet

Frank Casanova

Gérald Châtel

Thierry Chomel de Varagnes

Philippe Curutchet

Alexia Dantigny

Geraint Davies

Fanny Dojka

Alvise da Mosto

Outil de Falbaire

Jérôme Félicité

Filipa Frey Ramos

Rosario Gallina

Félix Giguère

Elisabeth Hernandez

Steven Hillion

Cléa Leduc

François Letroquer

Oonagh Mackenzie

Philippe Manni

Katerina Mitsotaki

Dimitri Pailheiret

Frédérique Pauporte

Paulo Pereira

Rimma Pignet

David Prétot

Sébastien Ristori

Vanina Rivet

Yann Rousseau

Enzo Rosani

Aymeric Sabatié-Garat

Philippe Thomine Desmazures

Germain Tournoy

Myriam Touzani

Sources

Capgemini World Reports Series 2023 /
Wealth Management

PWC Emerging Trends In Real Estate
2023

UBS Global Wealth Report 2023 /
Year Ahead 2024

Wealth-X an Altrata Company

Billionaire Census 2023 / Residential
Real Estate 2023 / World Ultra Wealth
Report 2023

Studio graphique

Studio BACK

studioback.fr

Traduction

Traducteo

Illustrations

Marc-Antoine Coulon

Photos

©Adobe Stock

©Istock Photo

Mentions légales

Barnes Global Property Handbook
2024 est édité pour l'intérêt général
uniquement ; le contenu n'est
pas exhaustif et ne doit pas être
l'unique source d'information de
nos lecteurs.

Bien qu'une attention toute
particulière ait été portée à la
qualité de la préparation de ce

dossier, des analyses et perspectives
présentées dans Barnes Global
Property Handbook 2024,
BARNES Global Licensor n'est en
aucun cas responsable du contenu.
L'ensemble des éléments est
fourni « tel quel », ainsi nous
n'offrons aucune garantie expresse,
implicite, légale ou de toute nature
quant à l'exactitude, l'actualité
ou l'exhaustivité du contenu.
Nous ne saurions être tenus pour
responsables d'erreurs, d'omissions
ou des résultats qui pourraient être
obtenus par un mauvais usage de
ces informations.

Toute reproduction, même
partielle, est interdite sans l'accord
écrit préalable de BARNES Global
Licensor.

Avec la publication de Barnes
Global Property Handbook 2024,
BARNES Global Licensor n'a
pas l'intention d'établir un rôle
de conseil de type financier ou
professionnel auprès de ses clients
et lecteurs, ni de proposer ses
services en matière d'immobilier ou
de courtage.

BARNES Global Licensor : 16, rue
des Capucins,
L1313 Luxembourg.
Barnes Global Property Handbook
2024 reprend des éléments fournis
par plusieurs sources, notamment
BARNES Global Licensor, ainsi
que des tierces parties jugées de
confiance.

BARNES GLOBAL PROPERTY HANDBOOK

TENDANCES ET PERSPECTIVES 2024



Vous entourer.
Pour accompagner
le financement
de vos rêves.

Depuis 1856, la BIL met à votre disposition
ses solutions de financement sur mesure et
vous aide à dynamiser votre patrimoine.

Crédit hypothécaire
Corporate finance
Gestion de fortune

www.bil.com/credits



Tout investissement peut présenter un risque de perte en capital.
Tout octroi de prêt est conditionné à l'acceptation du dossier par
la banque. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez
vos capacités de remboursement avant de vous engager.



BANQUE
INTERNATIONALE
À LUXEMBOURG

WEALTH MANAGEMENT